

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

תכנית מס' 293/02/30
אזור תיירות ומסחר פארק ספיר
שינוי לתכניות מס' 1/117/02/30, 1/118/03/30, 2/118/03/30
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
28.10.2012
נתקבל

- הוראות התוכנית -

התכנון והבניה התשי"ב 1965
משרד הפנים
אשרה ע"י שר הפנים
תאריך: 28.10.12
מחוז הדרום

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: פארק ספיר, מ.א ערבה תיכונה (נ.צ. מרכזי 503000, 218500)

גושים חלקות: 39045 חלקות 3 (חלק), 4 (חלק)
39044 חלקות 1 (חלק)

שטח התכנית: 954.046 דונם

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, רח' התקווה 4 ב"ש ת.ד. 233 84101 טל. 6264333-08, פקס. 6264250-08
קיימים חוזי חכירה ל: מושב עין יהב - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ.

המגיש: מועצה אזורית הערבה תיכונה. מרכז ספיר ד.נ ערבה 86825. טל. 6592204-08, פקס. 6581487-08

המתכנן: שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616) שד' שזר 21 ב"ש

טל. 6270689 פקס. 6209126

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
לאשר את התכנית

תאריך הכנה: 8.9.03
עדכון להפקדה: 23.11.08
עדכון למתן תוקף: 19.9.12

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דף הסבר

פארק ספיר ממוקם בכניסה למרכז ספיר ובצמוד לכביש 90. המתחם הקיים משלב בתוכו אגם ופארק המהווים נווה מדבר. בכוונת המועצה האזורית לאפשר פיתוח יזמי לסביבות הפארק ובצמידות לכביש 90 בצביון תיירותי מסחרי תוך שמירת הפארק לכלל הציבור והפיכתו למוקד משיכה לציבור.

למתחם המתוכנן יש חזית ארוכה ומשמעותית לכביש הערבה באמצע הדרך בין צומת הערבה לאילת וככזה היינו משמעותי ביותר.

את התכנית הקדימה פרוגרמה ותכנית אב אשר בסופו של דבר באה לידי ביטוי בחוברת מנחה לתכנית זו.

המתחם אמור לתת מענה מסחרי, תעסוקתי, תיירותי ונופי לקבוצת היישובים אשר נמצאים תחת "גג" של המועצה האזורית ערבה תיכונה.

התכנית מבוססת על חשיבות הפארק והדגשתו ע"י ציר דרך הבשמים הקושר את שני צידי כביש הערבה תוך יצירת חזית מסחרית מודולרית לינארית על בסיס דרך שרות מקבילה לכביש הערבה. המתחם משלב סוגים שונים של אכסון מלונאי ע"פ הפרוגרמה.

תכנית זו מבטלת תוואי רכבת סטטוטורי אשר אושרה העתקתו מזרחה זה מכבר לפי תכנית מתאר מחוזית 4/14.

טבלת כמות שטחי הבנייה העיקריים המוצעת בתכנית

שטחים עיקריים במ"ר	ייעוד הקרקע
3,000 מ"ר	שטח למסחר
14,900 מ"ר	אזור מלונאות ונופש
1,400 מ"ר	מרכז מבקרים
130 מ"ר	שטח לתחנת דלק
12,500 מ"ר	אזור משולב חממות לחקלאות ומלאכה עם חזית מסחרית, תיירות ומסחר
4,200 מ"ר	אזור אטרקציות, ספורט ונופש
500 מ"ר	שטח פארק
1,300 מ"ר	שטח למתקנים הנדסיים

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 293/02/30 אזור תיירות ומסחר פארק ספיר שינוי לתכניות מס' 1/117/02/30, 1/118/03/30, 2/118/03/30. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מטרת התכנית

א. שינוי שטח המיועד לתיירות, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, חקלאות ותוואי מסילת ברזל לאזור תיירות, פנאי, נופש ומסחר ע"י שינויים בייעודי קרקע על פי הפירוט להלן:
א.1. שינוי יעוד שצ"פ, אזור מלונאות ונופש ואזור מסחרי לאזור אטרקציות, ספורט ונופש ושטח למסחר.

א.2. הסדרת תחנת תדלוק קיימת.

א.3. שינוי יעוד שצ"פ, ואזור מסילת ברזל לאזור מלונאות ונופש.

א.4. שינוי יעוד שצ"פ ואזור מסילת ברזל לשטח מסחרי.

א.5. שינוי יעוד שצ"פ ודרך לאזור מלונאות ונופש.

א.6. שינוי יעוד שצ"פ ואגם לשטח פארק.

א.7. שינוי ייעוד שטח חקלאי לאזור אטרקציות, ספורט ונופש.

א.8. שינוי ייעוד שטח חקלאי לאזור משולב חממות לחקלאות ומלאכה עם חזית מסחרית, תיירות ומסחר.

א.9. שינוי ייעוד שטח חקלאי למתקנים הנדסיים ושצ"פ.

ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

ג. קביעת שטחי הבניה המרביים כמפורט להלן:

ג.1. שטחי הבניה המרביים למסחר 4,600 מ"ר מתוכם 3,000 מ"ר שטח עיקרי.

ג.2. שטחי הבניה המרביים לאזור מלונאות ונופש 18,200 מ"ר מתוכם 14,900 מ"ר שטח עיקרי.

ג.3. שטחי הבניה המרביים למרכז מבקרים 1,700 מ"ר מתוכם 1,400 מ"ר שטח עיקרי.

ג.4. שטח הבניה המרביים לאזור אטרקציות, ספורט ונופש 6,400 מ"ר מתוכם 4200 מ"ר שטח עיקרי.

ג.5. שטח הבניה המרביים לאזור משולב חממות לחקלאות ומלאכה עם חזית מסחרית, תיירות ומסחר.

15,000 מ"ר מתוכם 12,500 מ"ר שטח עיקרי.

ג.6. שטחי הבניה המרביים לשטח פארק 600 מ"ר מתוכם 500 מ"ר שטח עיקרי.

ג.7. שטחי הבניה המרביים למתקנים הנדסיים 1700 מ"ר מתוכם 1300 מ"ר שטח עיקרי.

ד. קביעת מגבלות בניה לגובה בגין בטיחות בטיסה.

ה. קביעת קווי הבניין, מספר הקומות וגובה מרבי, המרביים לבינוי המוצע.

ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה והוראות לעניין עיצוב ארכיטקטוני ותשתיות.

3. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
- א. 16 דפי הוראות בכתב – (להלן תקנון בתכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 2500:1. (להלן התשריט).
 - ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 2500:1.
 - ד. נספח תנועה מנחה כולל 3 תשריטים שלב מיידים זמניים, שלב א' ושלב סופי בק"מ 2500:1.
 - ה. נספח הידרולוגי סביבתי לתחנת התדלוק הכולל 23 עמודים.

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה תכניות מס' 1/117/02/30, 1/118/03/30, 2/118/03/30, בתחום גבולות תכנית זו.

6. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת מתן היתר הבניה. מגרש מס' 1001 ישמש כחניון רכב כבד לשרות נוסעי כביש הערבה.

7. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי 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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

8. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

9. תכליות ושימושים

א. אזור מלונאות ונופש – מגרשים מס' 101 - 104:

- כללי: המגרשים המיועדים למלונאות ונופש ישמשו לפעילות תיירותית עפ"י המפורט בסעיפים א.1 – א.3 להלן. חומרי הגמר למבנים בשטח המלונאות והנופש יהיו אבן, עץ, מתכת, בוץ וטיח בגווני מדבר. המבנים והמתחמים השונים, יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה.
- א.1 מגרש 101- ישמש למלונאות. מתחם המלונאות ישתלב בטופוגרפיה הקיימת, המבנים בו יתוכננו בגובה קומה אחת, תתאפשר בניה מפוזרת במתחם ויתוכננו בו שטחים ציבוריים פתוחים שבילי הליכה, חניה, מבני שרות ואחזקה התומכים את הפעילות התיירותית הנ"ל.
- א.2 מגרש 102 - ישמש לבית מלון עבור 120 חדרים הצופה על הפארק בבניה עד 2 קומות ופרוסה כך שמירב החדרים מתוכננים עם נוף לפארק. החניה תהיה מאחור ותתוכנן חדירת הצמחייה והגינות מהפארק לתוך המתחם הכל על פי תכנית בינוי שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.
- א.3 מגרש 103- ישמש להקמת מלון עד 60 חדרים וחנויות התומכות את הפעילות הנ"ל. כל הפעילות המלונאית תתוכנן בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה.
- א.4 מגרש 104 - שטח זה ישמש כחניון קמפינג עבור 92 יחידות אכסון מתוכם 27 קבועות, במסגרת זו יותרו, מבני אירוח לקמפינג, שירותים ומקלחות קבועים, גינות, נטיעות, חניות, מתקני תאורה, תשתיות ציבוריות על ותת- קרקעיות, מצללות, ריהוט קבוע, שולחנות ושמשיות. יותר מעבר רכב חירום וגישה לפריקה וטעינה. חניון הקמפינג יהיה תואם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

ב. שטח למרכז מבקרים – מגרש מס' 100:

מגרש זה ישמש למרכז מבקרים לפיתוח התיירות בערבה תיכונה וכן למבנים המשלימים את הפעילות התיירותית הסמוכה למגרש כגון: אולמות תצוגה, מוזיאונים, קפיטריה וחנויות ייחודיות. בנוסף תתאפשר מעבר תשתיות על ותת קרקעיות, חניונים, מצללות וריהוט רחוב.

ג. שטח ציבורי פתוח - מגרשים מס' 601-608:

בשטח זה יותר פיתוח סביבתי, גינון, שבילים, מסלולים לאופניים, חניות, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק ומערכות תשתית על ותת קרקעיות. במגרשים 603, 604, 608 בתחום קו הבניין מדרך מס' 90. לא תותר כניסה ישירה למגרשים, לא תותר כל בניה וחניה. יותרו עבודות פיתוח נופי ללא בניה בלבד.

ד. אזור אטרקציות, ספורט ונופש - מגרשים מס' 901-905:

מיועד להקמת פרויקטים ואטרקציות ספורט ונופש, אשר אופיין מתאים ומשתלב באופי התיירותי של האזור כגון: פארק מוטורי, פארק אתגרי, מטווחים, סנפלינג, פינטבול, קיר טיפוס ועוד. כל פרויקט יוגש לאישור הוועדה המקומית ויכלול מפרט טכני לפיתוח הקרקע, פתרונות לנושא נגישות, ניקוז, תשתיות מים וביוב וכל תשתית ציבורית אחרת שיידרש ע"י הרשות המקומית. למפרט הטכני יצורף דו"ח בטיחות רלוונטי לפרויקט המוצע. לא תותר גישה ישירה מכביש 90 למגרש 904 למגרש זה הן הגישה והן החניה תהיה במגרש חניה 1001.

ה. אזור משולב חממות לחקלאות ומלאכה עם חזית מסחרית, תיירות ומסחר - מגרשים

מס' 701-705:

מיועד להקמת פרויקטים חקלאיים, מסחריים ואטרקציות, אשר ישלבו גידולים חקלאיים בחממות ובצורות אחרות כגון: חוות גמלים, מבני סדנאות אומנים כגון: עבודות יד, קרמיקה, עץ, ביגוד ייחודי, שזירת פרחים, יצור תבלינים ובשמים וכו', מסחר התומך בפעילויות אלו כגון: קפיטריה, דוכני מכירה, חנויות ייחודיות, בתי קפה וחנויות "מפעל" של הפרויקטים החקלאיים. במסגרת שטחים אלו יותרו ירידים עונתיים. המגרשים 701 – 704 מחולקים ל 2 מתחמים A ו B. תוספת סימון זה נועד להפריד בין אזורי הגידול לאזורי השיווק. בסמכות הוועדה המקומית לשנות את גודל המתחמים והחלוקה ובתנאי שישמר המרחק בין המתחמים כמסומן בתשריט.

ו. שטח לתחנת דלק - מגרש מס' 401 :

תותר הקמת תחנת תדלוק מדרג ג' בהתאם לתמ"א 18 תיקון מס' 4.
יותר להקים בה מבנה לצרכי התחנה בלבד לרבות חדר מתדלקים, שירותים סניטרים, משרד ומחסן.
חובה לספק בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אוויר בצמיגים.
מותר לספק בה דלק לתדלוק רכב בכל משקל.
מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב.
ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
השטח הכולל המותר לבניה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ג' לא יעלה על 130 מ"ר (עיקרי + שרות)..
שירותים סניטרים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיף קטן ג'.

ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי רכב למעט מכונאות כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שירותי רכב.

חובה לספק בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אוויר בצמיגים.
תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.
הכניסות והיציאות מהתחנה יהיו כפופים להוראות תמ"א 18 סעיף 15.

ז. שטח למסחר - מגרשים מס' 301-303 :

ישמש לשטחי מסחר קמעונאי וסיטונאי, כולל רשתות שיווק.
כל התפעול של שטחים אלו, כולל אחסון ומכירה יהיה בתחום המגרש. החניה למגרשים אלו תהיה בתחומי המגרש כמסומן בתשריט.
סוג המסחר - המסחר שיותר יהיה מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום. לא תותר מלאכה או תעשייה.
גלריה - תותר בניית גלריה בקומת הקרקע. שטחי הבנייה יהיו כלולים במניין זכויות הבנייה המותרות במגרש.
ארכדה - לאורך המסחר יבנה מעבר מקורה (ארכדה) בגובה 3.5 מ' (ממוצע נטו) וברוחב 3 מ' נטו, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. מאפייני הארכדה יקבעו בעת התכנון המפורט.

ח. שטח פארק - מגרש מס' 501 :

שטח הפארק ישמש מוקד פעילות פנאי ונופש ובכלל זה יתאפשרו השימושים הבאים : טיילת נופית, במה למופעים, משרדי מנהלה, מחסני לתחזוקת ציוד, מבני שירותים, פסלים, גינון, נטיעות, מתקנים פתוחים לספורט אתגרי, מתקני תאורה, תשתיות ציבוריות על ותת-קרקעיות, מצללות, ריהוט קבוע, שולחנות ושמשיות. יותר פיתוח אגם כמסומן בתשריט כחלק מהפיתוח הנופי של הפארק. כמו כן יותר שימוש מסחרי למזנון/ מסעדה בגודל של עד 100 מ"ר (עיקרי + שרות). כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. תכנית הבינוי והפיתוח לרבות מיקום המזנון/מסעדה תתואם עם קק"ל. יותר גידור הפארק ומעבר רכב חירום וגישה לפריקה וטעינה. כל פעילות בניה ופיתוח בשטח הפארק תתואם עם קק"ל. על מפעיל הפארק לעשות הסידורים ולנקוט הצעדים הדרושים למניעת משיכת ציפורים לפארק.

ט. דרכים :

ישמשו לתנועת רכב מוטורית, הולכי רגל, מדרכות ותשתיות תת ועל קרקעיות. דרך ארצית מס' 90 – בהתאם ובכפוף להוראות תמ"א 3 – תכנית מתאר ארצית לדרכים.

י. חניה ציבורית - מגרש מס' 1001 :

חניון זה ישמש כחניון רכב כבד, בשטחים המסומנים כחניה לא תותר בניה. יותרו הקמת מגרשי חניה בלבד כולל נטיעות עצים ומצללות המשמשים את ייעוד הקרקע המסומן בתשריט. הגישה לחניה תהיה מדרך מס' 4. לא תותר גישה למגרש מכביש 90.

יא. שטח למתקנים הנדסיים - מגרשים מס' 801 , 802 :

מגרש 801 מיועד לתחנת שאיבה לשפכים ומערכות תשתית על ותת קרקעיות. התחנה תתוכנן עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. מגרש 802 מיועד לתחנת משנה של חברת חשמל וכן מערכות תשתית על ותת קרקעיות. בשטח זה תינתן אפשרות לחניה נוספת למגרש 901 כל עוד לא נוצל להקמת תחנת משנה.

יב. שטח חקלאי - מגרשים מס' 1105-1101 :

מגרשים אלו אינם מיועדים לבניה ו/או פיתוח, יותר גינון ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות.
מגרש מס' 1105 ישמש כדרך גישה חקלאית למט"ש ספיר

10. תנאים להוצאת היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו ובהתאם לתנאים הבאים:

א. תנועה:

1. שלביות הביצוע המוגדרת בהוראות התכנית ובנספח התנועה.
2. אישור תכנית תנועה מפורטת הכוללת סימון ותמרור ע"י מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ ומשרד התחבורה וכן אישור תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכ"ו) ע"י מע"צ - החברה הלאומית (על פי נספח התנועה של תכנית זו). תנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה על פי התכנית המאושרת ע"י מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בישראל ומשרד התחבורה ועל פי התכנית המפורטת שאושרה על ידי מע"צ - החברה הלאומית ובפיקוח מע"צ - החברה הלאומית לדרכים.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת הכניסות ויציאות מתחנת הדלק בכפוף להוראות תמ"א 18 סעיף 15.

ב. כללי:

1. הצגת תכנית מפורטת של אדריכל נוף אשר תכלול טיפול נופי ותאושר ע"י מליאת הוועדה המקומית.
2. אישור תכנית אב לפסולת, אשר תהווה נספח לתכנית המתאר של המועצה האזורית ע"ת.
3. אישור רשות התעופה האזרחית.
4. בקשות להיתרי הבניה יוצגו ברמת פירוט גבוהה ויהיו בהתאם לתשריט ונספחי תכנית זו.
5. הוצאת היתרי הבניה יותנו בהשלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
6. הוועדה המקומית תבחן טרם מתן היתר הבניה שהפיתוח והבניה המוצעים הנם מחומרים עמידים ואיכותיים, המתאימים מבחינת אופיים ועיצובם לאופי הסביבה הקרובה לנשוא ההיתר, לרבות אזורי התיירות הקרובים לפארק ספיר.

פסולת – בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

8. רעש ומיגון אקוסטי – עלות תכנון וביצוע המגונים האקוסטיים, באם יידרשו, תחול על יזם התכנית בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה. במגרשים 101,102,104 ו 501, יובטח כי מחוץ למבנים ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במבני מגורים כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ב 1992.

9. שילוט – בכל בקשה להיתר בניה יצוין מיקום התקנת השילוט וגדלו. השילוט יהיה חלק בלתי נפרד בעיצוב חזיתות הבניין, ובתיאום עם מהנדס העיר.

10. קווי מקורות – באזורים בהם עוברים קווי מקורות יש לתאם את העבודה לפני ביצוע עם חברת "מקורות". במידה ויהיה צורך למגן את קווי המים של חברת מקורות, המיגון ו/או העתקה ע"י "מקורות" וע"ח היזם.

11. תנאי להוצאת היתר בניה לפיתוח, בשטחים הכלולים בתכנית זו המצויים מזרחית לדרך מס' 90, יהא תאום עם רשות הניקוז ערבה לעניין אמצעי הגנה ממי נגר.

12. סיכונים סיסמיים: עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

ג. הוראות ספציפיות למתן היתרי בניה במגרשים:

1. מגרש 103 - הסטת קו החשמל העובר במגרש.
2. בשטח הפארק (מגרש 501) - יידרש אישור ע"י קק"ל.
3. אזור משולב חממות לחקלאות ומלאכה עם חזית מסחרית, תיירות ומסחר - יותנה האישור בכך שתישמר הפרדה של 20 מ' לכל הפחות בין דוכני המכירה לפעילות החקלאית.
4. מגרש 104 אתר קמפינג - יותנה בהגשת תכנית פיתוח כוללת לכל אתר הקמפינג.
5. אזור אטרקציות, ספורט ונופש –מגרשים 901-905
א. יותנה בהגשת תכנית לפיתוח הקרקע ומפרט טכני וכן הצגת פתרונות לנושא נגישות, ניקוז, תשתיות מים וביוב וכל תשתית ציבורית אחרת שתידרש ע"י הרשות המקומית. למפרט הטכני יצורף דו"ח בטיחות רלוונטי לפרויקט המוצע.
ב. יותנה בקבלת חוות דעת משרד התיירות לגבי השתלבות האטרקציה בסביבתה.
ג. שלביות – היתר בניה למרכיב מסחרי כלשהו יהיה מתן היתר בניה למרכיב האטרקציה ותנאי למתן טופס 4 למרכיב מסחרי כלשהו יהיה מתן טופס 4 למתקני מבני האטרקציה. שינוי בשלביות זו תחשב סטיה ניכרת מתכנית זו.
6. מלונאות ונופש – מגרשים 101-104
א. אישור משרד התיירות לנושא ההתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
ב. שלביות – היתר בניה למרכיב מסחרי כלשהו יהיה מתן היתר בניה למרכיב האכסון ותנאי למתן טופס 4 למרכיב מסחרי כלשהו יהיה מתן טופס 4 למבני האכסון. שינוי בשלביות זו תחשב סטיה ניכרת מתכנית זו.
7. היתר לתחנת השאיבה במגרש 801 יתואם עם המשרד להגנת הסביבה.
8. היתר בניה לתחנת תדלוק יישאר בתוקפו כפי הקיים ביום אישור תכנית זו. שינויים והיתרים חדשים לתחנת התדלוק יעמדו בהנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה שיהיו בתוקף בעת מתן היתר הבניה ו/או עפ"י הוראות סעיף 3.2 בחוות הדעת הסביבתית וההידרולוגית המצורפת לתוכנית זו.

11. בטיחות בטיסה

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיומו של שדה תעופה למטוסים קלים עין יהב. שדה זה מוגדר בתמ"א 15 כשדה מדרגה 4.
- ב. הגובה המרבי המותר לבניה בתחום התכנית הוא 9 מ' – מתחת לפני הים. גובה זה כולל מבנים מתקנים ותרנים. לא יינתן היתר בניה למבנה שגובהו חורג מהאמור להעיל אלא באישור רשות התעופה האזרחית.
- ג. בכל תחום התכנית יש לעשות סידורים למניעת משיכת ציפורים למתקני אשפה ולמקורות מזון. כמו כן יש למנוע משיכת ציפורים למוקדי מים. על פי דרישת מנהל התעופה האזרחית מעת לעת, יהיה על מפעיל האתרים לנקוט בצעדים למניעת משיכת ציפורים בתחום התכנית באם ימצא לנכון.

12. עיצוב ארכיטקטוני והנחיות לתכנון

- א. המבנים ייבנו מחומרים אמידים אורגניים קרי אבן ועץ, יותר שילוב של אלומיניום, מתכת וזכוכית תוך מתן דגש על אופי ארכיטקטוני ברמה גבוהה על מנת לשמר את הצביון התיירותי של האזור. יותר שימוש בחומרים אחרים כמו טיח וצבע במינון נמוך ובאישור מ. הוועדה.
- ב. יינתן דגש על מעברים מקורים, הצללות ופתרונות אקלימיים הולמים.
- ג. יינתן דגש על עיצוב החזית החמישית כחלק מחזיתות המבנה תוך הסתרת כל המתקנים הטכניים.
- ד. יותר מבנים מרחביים דמויי אוהל.
- ה. המבנים יתוכננו תוך הקפדה על התאמה לאקלים המדברי ועקרונות בניה סולרית פסיבית.

13. א. זכויות ומגבלות בניה מצב קיים

בתכניות התקפות לא צוינו זכויות ומגבלות בניה אלא שימושי קרקע מותרים.

לפי 2/118/03/10

- א. באזור המועד להקמת מוטל ושירותי דרך מצפון לתחנת הדלק עין יהב נ.צ.מ. 168550/003650 תותר בניה עד גובה 15 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים ובאופן שלא יחרוג מעל גובה אבסלוטי 9.60 מתחת פני הים.
- ב. ביתרת השטח תורשה בניה עד לגובה של 12 מ' מעל פני קרקע טבעי.

13. ב. טבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע

קווי בניין	מס' קומות מרבי (1) (2)	תכנית מרבית במ"ר	סה"כ עיקרי + שרות	היקפי בניה מרביים במגרש ב - (מ"ר)				שטח מגרש במ"ר	מס' יח' מלונאי	מס' מגרש	שם האזור
				מטרות שירות		מטרות עיקריות					
				מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת				
כמסומן בתשריט	+ 1 מרתף טכני	2,100	2,300	200	600	-	1,500	7,906	-	301	שטח למסחר
		2,100	2,300	200	600	-	1,500	8,629	-	302	
		2,500	2,700	200	500	-	2,000	10,321	-	303	
	1	3,900	3,900	-	900	-	3,000	45,061	60	101	מלונאות ונופש
	2	7,500	7,500	-	1,500	-	6,000	23,806	120	102	
	1	4,000	5,100	-	1,500	-	3,600	12,885	60	103	
	1	1700	1700	-	200	-	1,500	21,860	92 מתוכם 27 קבועות	104	
	2	1,700	1,700	-	300	-	1,400	8,879	-	100	מרכז מבקרים
	1	550	550	-	20	-	130 400+ מ"ר לגג התחנה	5,000	-	401	תחנת דלק
	1	3,000	3,000	-	500	-	2,500	11,370	-	701	אזור משולב חממות לחקלאות ומלאכה עם חזית מסחרית, תיירות ומסחר
	1	3,000	3,000	-	500	-	2,500	11,567	-	702	
	1	3,000	3,000	-	500	-	2,500	11,765	-	703	
	1	3,000	3,000	-	500	-	2,500	11,963	-	704	
	1	3,000	3,000	-	500	-	2,500	32,151	-	705	
	1	400	400	50	50	-	300	2,000	-	801	מתקנים הנדסיים
	1	1300	1300	-	300	-	1000	11,026	-	802	אטרקציו ת, ספורט ונופש
	1	2,000	2,000	-	600	-	1,400	39,399	-	901	
	1	1000	1,000	-	400	-	600	7,976	-	902	
	1	1000	1,000	-	400	-	600	14,059	-	903	
	1	1000	1,000	-	400	-	600	20,301	-	904	
1	1400	1,400	-	400	-	1,000	164,606	-	905	פארק	
1	600	600	-	100	-	500	113,058	-	501		

הערות לטבלת זכויות:

1. בנוסף למס' הקומות יותרו הקמת מתקנים טכניים על הגג.
2. גובה מרבי המותר לבניה בתחום התכנית יהיה 9 - מ' מתחת לפני הים. גובה זה כולל מבנים מתקנים ותרנים. לא יינתן היתר בניה למבנה שגובהו חורג מהאמור להעיל אלא באישור רשות התעופה האזרחית.

14. הנחיות כלליות לתשתיות
כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

14.1. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה	5 מ'	6 מ'

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 החשמל - מחוז הדרום.

14.2. **ניקוז** - ניקוז המבנים והדרכים יהיה לכיוון השטחים הפתוחים, באישור מהנדס המועצה ובתאום עם רשות הניקוז ערבה. התכנון המפורט לביצוע התשתית יכלול מערכת הגנה מפני שטפונות של השטחים ממערב וממזרח לכביש 90, תכנית ההגנה תהיה באישור רשות הניקוז ערבה.

14.3. **ביוב** - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב שתוכננה לפרויקט פארק ספיר במגרשים בהם יוקמו מתקנים המייצרים שפכים באיכות שונה מאיכות השפכים הסניטריים, יותקנו מתקני הפרדה, כדוגמת מפרידי שומן לפני החיבור לרשת הביוב של הפרויקט.

14.4. **מים** - אספקת מים תהיה מרשת המים של מקורות, לכל המבנים יסופקו מים באיכות מי שתיה בלבד.

14.5. **קווי תקשורת** - קווי התקשורת יהיו תת - קרקעיים.

14.6. **טיפול בפינוי אשפה** - הטיפול בפינוי אשפה במגרשים יהיה עפ"י הנחיות ואישור המועצה המקומית היחידה הסביבתית.

15. תאריכי ושלבי הביצוע -

התכנית תבוצע בשלבים עפ"י נספח התנועה ועפ"י השלבויות המפורטות להלן:

הערות	מגרשים המיועדים לפיתוח בשלב	תיאור השלב מהבחינה התחבורתית	השלב
ביטול דרך הכניסה למחנה הצבאי כפי שמסומן בתשריט כדרך לביטול יבוצע רק לאחר השלמת סלילת כביש מס' 4. (השלמת שלב א' של הסדרי התנועה). שטחים ציבוריים פתוחים יותרו לפיתוח בכל שלב.	401,303,1001 101-104	הסדרת הכניסה והיציאה מכביש 90 לתחנת הדלק וסלילת חלק מכביש 4 עד דרך הכניסה הקיימת לבסיס הצבאי כך שצומת המחנה הצבאי תהווה גם היציאה מתחנת הדלק ומהאזור המסחרי.	מייד
ע"מ להימנע מ"פיתוח סרט" לאורך כביש 90 לא יפותחו שטחים מסחריים במגרשים 301 ו 302 רק לאחר שהוועדה המקומית השתכנעה שמוצו אפשרויות הבניה במגרש 303.	יפותחו שאר המגרשים מערבית לכביש 90 והמרכיב החקלאי במגרשים המתוכננים מזרחית לכביש 90	סלילת דרך מס' 4 לכל אורכה וביטול דרך הכניסה למחנה הצבאי מכביש 90.	א'
המעבר משלב א' לשלב סופי מותנה בהשלמת סלילת כביש 90 מכביש חד מסלולי לכביש דו מסלולי והקמת המחלף.	פיתוח המרכיב המסחרי במגרשים המתוכננים מזרחית לכביש 90.	ביצוע המחלף, הרחבת כביש 90 וביצוע הכבישים 5 ו 9	סופי
ביצוע המסחר התומך את הפעילויות החקלאיות בצד המזרחי של התכנית מותנה בביצוע הסדרי תנועה, בהתאם לשלב הסופי בנספח התנועה.			

התכנית תבוצע בתוך 20 שנים, מיום אישורה הסופי של תכנית זו.

מרש אדריכלות בע"מ
יצחק נפתח 25 ת.ד. 7509
טל 0270689, פקס 0209126

חתימת המתכנן

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה
סדורה עם רשות התכנון המוסמכת.
חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
זכויות ליתום התכנית, או לכל בעל זני אחר בשם
התכנית, כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם
מלאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל
על זכות כשמה הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוקה ועסי כל דין.
למען הסר ספק מודער בזה כי אם נעשה או יעשה עי
דינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו
על התכנית הכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או
יחזק. אל זכותנו, לבטל, בגלל השרתו, ע"י שרבי
מאתנו על פיו זכרות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכויות
אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועסי כל דין
הכו חתימתנו ניתנת אך ורק מקודמת ככה התכנית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

ראש
ד"ר

חתימת בעל הקרקע

המנוחה האזורית
הערבה התיכונה

חתימת המגיש