

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 1/182/03/12

שם תוכנית: שינוי זכויות למוקד חקלאי תיירותי ע'רנדל

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: חבל אילות

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 17.04.2003  
**נהקבל**  
 מתן-תוקף

|       |          |
|-------|----------|
| הפקדה | מתן-תוקף |
|-------|----------|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

|   |   |
|---|---|
| <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965<br/>         משרד הפנים - מחוז הדרום<br/>         הוועדה המחוזית החליטה ביום:<br/> <u>25/6/12</u><br/>         לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר<br/> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>י"ר הוועדה המחוזית<br/> <u>25/6/12</u></p> | <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965<br/>         התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום<br/> <u>25/6/12</u><br/>         מנהל משרד הפנים</p> |
|---|---|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

**דברי הסבר לתוכנית**

הר עירנדל נמצא כ 5 ק"מ צפונית מזרחית לקיבוץ יהל. המקום שימש במשך שנים רבות כבסיס צבאי ונטש לפני מס' שנים. במקום נותרו בונקר תת קרקעי ומבני אחסנה.

מרכיבי הפרויקט – מוקד תיירות חקלאית המתבסס על פעילות חקלאית חינוכית וחוייתית הכוללת את חוויית המסיק, בית-הבד והפקת שמן הזית ממטעי הסביבה, מסעדה ומלונית סויטות כפרית ברמה A הכוללת 11 יחידות אחסון ו 1137 מ"ר שטח עיקרי בהתאם לתקנים הפיזים של משרד התיירות.

במסגרת תכנית זו יתאפשרו בנוסף לאמור להעיל, שירותים לוגיסטיים, משרד, אחסון, אריזת תוצרת חקלאית, ביתני מגורים הן לצורך הפעילות החקלאית והן לפעילות התיירותית. מיתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, מיתקנים לטיפול בפסולת וסילוקה, מתקני ניקוז, מתקני אנרגיה, תקשורת, מתקני אספקת מים, מתקני ביוב, ומיתקנים אחרים הנדרשים לצורך תפעול האתר.

קהל היעד אליו מיועד המיזם – תיירות פנים ותיירות חוץ, עם זיקה ולמטיילים בחבל אילות ובאילת עצמה. הפרויקט מיועד הן לבודדים והן לקבוצות מאורגנות.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

|   |   |                                     |                |
|---|---|-------------------------------------|----------------|
| שינוי זכויות למוקד חקלאי תיירותי עירנדל     | שם התוכנית  | <b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b> | יפורסם ברשומות |
| 1/182/03/12                                 | מספר התוכנית  |                                     |                |
| 17.301 דונם                                 |   | <b>1.2 שטח התוכנית</b>              |                |
| מילוי תנאים למתן תוקף                       | שלב   | <b>1.3 מהדורות</b>                  |                |
| 1   | מספר מהדורה בשלב  |                                     |                |
| 13.3.13                                     | תאריך עדכון המהדורה   |                                     |                |
| תוכנית מפורטת                               | סוג התוכנית   | <b>1.4 סיווג התוכנית</b>            | יפורסם ברשומות |
| כן  | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית |                                     |                |
| ועדה מחוזית                                 | לפי סעיף בחוק   |                                     |                |
| לא רלוונטי                                  | היתרים או הרשאות  |                                     |                |
| תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | סוג איחוד וחלוקה  |                                     |                |
| ללא איחוד וחלוקה.                           | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי                                |                                     |                |
| לא  |   |                                     |                |

**1.5 מקום התוכנית**

|   |                      |                                      |                |
|---|----------------------|--------------------------------------|----------------|
| חבל אילות                               | מרחב תכנון מקומי     | <b>1.5.1 נתונים כלליים</b>           |                |
| 447400                                  | קואורדינטה X         |                                      |                |
| 214300                                  | קואורדינטה Y         |                                      |                |
| הר ערנדל צפונית מזרחית לקיבוץ יהל בערבה |                      | <b>1.5.2 תיאור מקום</b>              |                |
| מ.א חבל אילות                           | רשות מקומית          | <b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>  |                |
| חלק מתחום הרשות                         | התייחסות לתחום הרשות |                                      |                |
| באר שבע                                 | נפה                  |                                      |                |
| הר ערנדל צפונית מזרחית לקיבוץ יהל בערבה | יישוב                | <b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b> | יפורסם ברשומות |

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39103    | מוסדר   | חלק מהגוש     | -                   | 3                 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ך     | לא רלוונטי   |

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 182/03/12   | 101,207          |

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

|            |
|------------|
| לא רלוונטי |
|------------|

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת    | סוג יחס       | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | תאריך   |
|-----------------------|---------------|--|--------------------|---------|
| 182/03/12             | שינוי וכפיפות | תוכנית זו משנה את תוכנית 182/03/12 בגבולות תוכנית זו | 6052               | 21.1.10 |
| תממ 14/4 שינוי מס' 73 | כפיפות        | תכנית זו כפופה להוראות התמ"מ                         |                    | 9.7.10  |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך        | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ   | תחולה | סוג המסמך      |
|--------------|-------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------|--------|-------|----------------|
|              | ועדה מחוזית | מרש אדריכלים בע"מ | 13.3.13           |               | 13          |        | מחייב | הוראות התוכנית |
|              |             |                   | 13.3.13           | 1             |             | 1:1000 | מחייב | תשריטת התוכנית |
|              |             |                   | 21.3.13           | 1             |             | 1:500  | מנחה  | נספח בינוי     |

כל מסמכי התוכנית 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.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד              | מס' תאגיד | כתובת                               | טלפון | סלולרי      | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|-----------------------|-----------|-------------------------------------|-------|-------------|-----|-------|
|              | קרן ודן כהן    | 028563559 |            | חוות ערנדל בערבה בע"מ | 514029040 | קיבוץ יהל ד.ג חבל אילות מיקוד 88850 |       | 052-4564085 |     |       |

## 1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד              | מס' תאגיד | כתובת                               | טלפון | סלולרי      | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|-----------------------|-----------|-------------------------------------|-------|-------------|-----|-------|
|              | קרן ודן כהן    |           |            | חוות ערנדל בערבה בע"מ |           | קיבוץ יהל ד.ג חבל אילות מיקוד 88850 |       | 052-4564085 |     |       |

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

|       | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                               | טלפון      | סלולרי      | פקס        | דוא"ל |
|-------|--------------|----------------|-----------|--------------------------|-----------|-------------------------------------|------------|-------------|------------|-------|
| בעלים |              |                |           | מנהל מקרקעי ישראל        |           | רח' התקוה 4 ב"ש                     | 08-6264219 |             | 08-6264221 |       |
| חוכר  |              | קרן ודן כהן    |           | חוות ערנדל בערבה בע"מ    |           | קיבוץ יהל ד.ג חבל אילות מיקוד 88850 |            | 052-4564085 |            |       |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

|           | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד                      | מס' תאגיד | כתובת                  | טלפון      | סלולרי | פקס         | דוא"ל |
|-----------|--------------|----------------|-----------|------------|-------------------------------|-----------|------------------------|------------|--------|-------------|-------|
| עורך ראשי |              | רמי מרש        | 056376833 | 39616      | מרש אדריכלים בע"מ             |           | יזחק נפחא 25 ב"ש       | 08-6272427 |        | 08-6209126  |       |
| מודד      |              | רמי בן חיים    | 055663934 | 723        | משב מדידות ושירותי ביצוע בע"מ |           | רח' משה לוי 14 ראשלי"צ | 08-9613720 |        | 03-96126730 |       |

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| ל"ר  |            |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי זכויות להקמת חווה חקלאית תיירותית – חוות עירנדל

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הקמת מוקד חקלאי תיירותי הכולל 11 יחידות אירוח בשטח בניה של 1137 מ"ר.
2. קביעת התכליות המותרות בכל תא שטח.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. קביעת קווי בנין והגובה המירבי לבניה.
5. קביעת הוראות והנחיות לשמירה על איכות הסביבה.
6. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 17.301 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|-----|----------------|
|       | מתארי             | מפורט |                         |           |     |                |
|       |                   | 1137  | 137                     | 1000      | מ"ר | תיירות         |
|       |                   | 200   | 0                       | 200       | מ"ר | חקלאות         |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

| תאי שטח כפופים |  |  |      | תאי שטח | יעוד      |
|----------------|--|--|------|---------|-----------|
|                |  |  | 101  | 101     | תיירות    |
|                |  |  | 207  | 207     | חקלאות    |
|                |  |  | 1001 | 1001    | דרך נופית |
|                |  |  |      |         |           |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מוצע |        |           | ← | מצב מאושר |        |               |
|----------|--------|-----------|---|-----------|--------|---------------|
| אחוזים   | מ"ר    | יעוד      |   | אחוזים    | מ"ר    | יעוד          |
| 54.8     | 9.488  | תיירות    |   | 45.7      | 7911   | תיירות        |
| 42.9     | 7,421  | חקלאות    |   | 37.8      | 6543   | חקלאות        |
| 2.3      | 390    | דרך נופית |   | 14.2      | 2457   | שטח ללא ייעוד |
| 100      | 17.301 | סה"כ      |   | 2.3       | 390    | דרך נופית     |
|          |        |           |   | 100       | 17,301 | סה"כ          |



## 4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | תיירות   |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים  |
| א.    | מלונית סויטות כפרית ברמה A הכוללת עד 11 חדרי ארוח והשירותים הנלווים בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה, מסעדה, בית בד, מבנים חקלאיים לאריזה ומיון, מחסן חקלאי, משרד קבלה אחסון ולוגיסטיקה,  |
| ב.    | גינון וגידול מטע של עצי פרי, עצי נוי וכן גידול של מיני צמחי תבלין כולל מערכות ההשקיה והתחזוקה הכרוכות בכך.   |
| ג.    | מבנים ומתקנים הנדסיים לטיפול מקומי בשפכים המקומיים, בתאורה ובכלל התשתיות הנדרשות לתפעול המקום.   |
| ד.    | שימושים כללים לפיתוח: חניות, דרכים פנימיות, מצללות, ספסלים וכדומה.   |
| 4.1.2 | הוראות כלליות וסביבתיות  |
| א.    | המבנים יבנו בבניה קלה כגון: עץ ומתכת. גמר חוץ למבנים יהיה טיח צבעוני, אבן ועץ.   |
| ב.    | בתחום השטח התיירותי תוסדר נקודת תצפית בחלק המזרחי.   |
| ג.    | פיתוח השטח יעשה תוך הקפדה על שמירת הטופוגרפיה ומבנה ההר תוך מתן דגש על פיתוח צמחיה והצללה.   |
| ד.    | המבנים יתוכננו תוך הקפדה על התאמה לאקלים המדברי ועקרונות בניה סולרית פסיבית.   |
| ה.    | לא תמוקם מערכת תאורה היקפית בגבולות המתחם, בכפוף לשיקולי ביטחון. גופי תאורה חזקים ימוקמו באופן שלא יאירו ישירות את השטחים מחוץ לתכנית.   |
| ו.    | לא תתאפשר נטיעת מיני ינבוט אמריקאי ושיטה אוסטרלית או כל מין צומח אחר המוגדר כמין פולש או כמזיק למערכת האקולוגיות הטבעית.   |
| ז.    | במסגרת הנספח הנופי יאוותרו עצים ממינים פולשים – ינבוט אמריקאי, שיטה אוסטרלית, עצים אלו יעקרו.  |
| ח.    | החזקת בע"ח בשטח התכנית תעשה באופן שימנע יציאתם ושיטוטם מחוץ לשטח התכנית.   |
| ט.    | איזור התכנית יגודר באופן שיימנע כניסת ויציאת בע"ח. במצב הקיים מוקף המתחם בגדר עץ בעלת מרווחים גדולים יחסית ולכן חלקה התחתון ייאטם. לצורך כך ייעשה שימוש בפרט גדר עמיד שאינו מאפשר קריעה ותלישה, כגון: גדר מתכת, חומת אבן או בטון, גדרת עץ. פרט הגדר ישתלב בסביבתו ויתוכנן באופן שלא יגרום מפגע נופי חזותי. |
| י.    | ריכוז הפסולת יתבצע בנקודה אחת בלבד בה יעשה שימוש במתקני אצירה שאינם מאפשרים גישה לבע"ח. פסולת בניין ועודפי עפר יפנו לאתר מוסדר ומאושר לצורך זה.  |
| יא.   | מבני אסבסט יפורקו ויפנו לאתר מאושר ע"י קבלן מוסמך לטיפול באסבסט וע"פי הנחיות הוועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה.  |
|       | תובטח פתיחה רציפה של החווה לביקורי קהל בכל ימות השבוע בכל שעות היום.   |

| 4.2   | דרך נופית                                  |
|-------|--|
| 4.2.1 | שימושים                                    |
| א.    | דרך הגישה אשר תשמש כגישה למוקד תירות חקלאי |

| 4.3   | קרקע חקלאית  |
|-------|--|
| 4.3.1 | שימושים  |
| א.    | בתא שטח 207 יותר הקמת מבנים חקלאיים בהיקף מקסימלי של 200 מ"ר וכן פיתוח חניה במיקום המסומן ע"ג התשריט ותשתיות על ותת קרקעיות.   |
| ב.    | בשאר השטחים יותרו השימושים המותרים בקרקע חקלאית עפ"י תמ"מ 4 / 14 על שינוייה.   |
| ג.    | המבנים החקלאיים יוקמו ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.   |
| ד.    | זיקת הנאה למעבר ברכב – תובטח זכות מעבר לכלי רכב בתחום מגרש מס' 207 כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תירשם בפנקס רישום המקרקעין. |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| יעוד   | מס' תא שטח | גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר          |      |                    |      | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יחידות אחסון | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | תכנית (%) משטח תא (השטח) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות         |                   | קווי בנין (מטר) |           |            | אחורי |
|--------|------------|--------------------------------|------------------------|------|--------------------|------|-----------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|-----------------|-----------|------------|-------|
|        |            |                                | מעל מפלס לכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה הקובעת |      |                       |                   |                         |                          |                 | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | קדמי            | צידי-ימני | צידי-שמאלי |       |
|        |            |                                | עיקרי                  | שרות | עיקרי              | שרות |                       |                   |                         |                          |                 |                    |                   |                 |           |            |       |
| תיירות | 101        | 10999                          | 1037                   | 63   | 100                | -    | 1200                  | 11                | 11                      | 6                        | 1               | 1                  | לפי המסומן בתשריט |                 |           |            |       |
| חקלאות | 207        | 7514                           | 200                    | -    | -                  | -    | 200                   | 4                 | -                       | 6                        | 1               | -                  | לפי המסומן בתשריט |                 |           |            |       |

|  |            |
|--|------------|
| <b>הוראות נוספות</b>   | <b>6.</b>  |
| <b>תנאים למתן היתר בניה</b>  | <b>6.1</b> |
| א. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה ביצוע דרך הגישה הנופית מתכנית מפורטת מס' 182/03/12.  |            |
| ב. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.  |            |
| ג. תנאי למתן היתר בניה של מתקן האכסון, יהיה אישור התאמה לתקנים של משרד התירות.   |            |
| ד. היתרי הבניה יינתנו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו בכל הקשור בנושאים הסביבתיים.   |            |
| ה. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית הביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה והבטחה כי היא תבוצע במקביל לבניה.   |            |
| ו. פסולת בניין - בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.   |            |
| ז. היתרי בניה למבנים חקלאיים יוצאו באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.  |            |
| ח. 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 סטאטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור. |            |
| ט. מגורי קבע יהוו סטיה ניכרת לתוכנית זו.   |            |
| י. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.   |            |
| <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>  | <b>6.2</b> |
| 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.   |            |
| <b>חלוקה ורישום</b>  | <b>6.3</b> |
| חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.  |            |
| <b>חניה</b>  | <b>6.4</b> |
| החניה תתוכנן בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה ובמסגרת האזור המסומן בתשריט ובנספח החניה כולל הרכב התפעולי.  |            |
| <b>עתיקות</b>  | <b>6.5</b> |
| כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, ותואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.  |            |

**6.6 הנחיות כלליות לתשתיות**

6.6.1 כל התשתיות בתחום התכנית יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות.  
 6.6.2 **חשמל – הוראות בינוי ופיתוח**

תשתיות מתח גבוה 22 ק"ו ותשתיות מתח נמוך תהינה עליות.  
 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט של המבנה:

| סוג של קו חשמל            | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר הקו |
|---------------------------|------------------|---------------|
| קו חשמל מתח נמוך          | 3 מ'             | 3.5 מ'        |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו   | 5 מ'             | 6 מ'          |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו |                  | 20 מ'         |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו |                  | 35 מ'         |

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחק קטן מ-2 מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

**6.6.3 מים וביוב –**

א. פתרונות המים והביוב יהיו בהתאם לנספח המים והביוב המנחה לתכנית. לאורחי האתר יסופקו מים באיכות מי שתיה.

ב. השפכים הסניטריים ייאספו ויטופלו בבור רקב אטום והקולחים לאחר הטיפול יוזרמו דרך צנרת מחוררת תת קרקעית להשקיית עצי נוי.

ג. מי האקר מפעילות בית הבד ייאספו למיכלים וישמשו להשקייה במטע הזימים בתנאי כי כמות מי האקר לא יעלו על 5 קוב לדונם בשנה. לא יבוצע מיהול מי האקר עם השפכים הסניטריים של הפרוייקט.

ד. אספקת מים תהיה מרשת המים של מקורות בתאום עם הרשויות המוסמכות. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לכל אזור ושימוש לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון וכד'. בראש מערכת הספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), או כל אמצעי הגנה שיידרש ע"י משרד הבריאות במטרה למנוע אפשרות של זיהום מי השתייה לכל המתחם.

6.6.4 **ניקוז** - ניקוז המבנים והמגרשים יהיו באישור מהנדס המועצה האזורית חבל אילות.

**6.7 שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 מ-2008 לחוק התכנון והבנייה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המיועדים לשימור.
- תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.
- תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" יהיה קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

|                 |  |                                       |   |
|-----------------|--|---------------------------------------|---|
| מגיש התוכנית    | שם: <b>בן קרן כהן</b><br>תאגיד: <b>דן וקרן כהן חל"ה עינבל בלומב בע"מ</b>             | חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> | תאריך: <b>12/4/13</b><br>מספר תאגיד: <b>514029040</b> |
| עורך התוכנית    | שם: <b>רמי מרש</b><br>תאגיד: <b>מרש אדריכלים בע"מ מטל 08-6270689, בקס 08-6209126</b> | חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> | תאריך: <b>21/1/13</b><br>מספר תאגיד: <b>512367566</b> |
| יזם בפועל       | שם: <b>בן קרן כהן</b><br>תאגיד: <b>דן וקרן כהן חל"ה עינבל בלומב בע"מ</b>             | חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> | תאריך: <b>12/4/13</b><br>מספר תאגיד: <b>514029040</b> |
| בעל עניין בקרקע | שם: <b>מנהל מקרקעי ישראל</b>   | חתימה: <i>[Official Stamp]</i>        | תאריך: <b>12/4/13</b><br>מספר תאגיד: <b>514029040</b> |
| חוכרים          | שם: <b>דן וקרן כהן</b><br>תאגיד: <b>חל"ה עינבל בלומב בע"מ</b>                        | חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> | תאריך: <b>12/4/13</b><br>מספר תאגיד: <b>514029040</b> |

חות ענדל בערבה בע"מ  
ח.פ. 514029040

חות ענדל בערבה בע"מ  
ח.פ. 514029040

חות ענדל בערבה בע"מ  
ח.פ. 514029040