

## הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0821322

פנטזיה דרומית, נחל רודד, הוספת זכויות בתת הקרקע

דרום

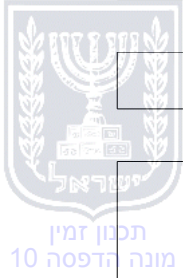
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אילות

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

פנטזיה דרומית בנחל רודד הינו פרויקט תיירות מדברי הכולל מתחם אירוח יוממי ובו מרכז סדנאות, אירוח באוהל בדואי, טיולי גמלים וחמורים, טיולים וסיורים בכרכרות רתומות לגמלים ומרכז לגידול ושימור צמחיית מדבר.

תוכנית זו מוסיפה 300 מ"ר בתת הקרקע, לטובת חדר טרנפורמציה, מחסן וממ"מ. התוכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62א. (א) (15) ולפי סעיף 62א. (א) (4)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פנטזיה דרומית, נחל רווד, הוספת זכויות בתת הקרקע

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

608-0821322

מספר התכנית

15 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (15), 62 א (א) (4)

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

חבל אילות

קואורדינאטה X 195449

קואורדינאטה Y 388760

### 1.5.2 תיאור מקום

מערבית לקיבוץ איילות, נחל רווד

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

נחל רווד

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 40069    | לא מוסדר | חלק           |                     | 1                 |

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אילת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                           | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 186 /03 /12       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 186 /03 /12 ממשיכות לחול. | 6329               | 971                     | 01/12/2011 |



## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך  | תאריך יצירה       | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                   |             | יואב אבריאל |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500   | 1                 |             | יואב אבריאל |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   | 1                 | 29/01/2020  | יואב אבריאל | 20: 14 29/01/2020 | נספח מצב מאושר | לא                  |

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

| מקצוע/<br>תואר | סוג | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                        | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----|--------------|---------------|---------------------------------|------|------|-----|------------|-----|-------|
|                | אחר | דורון שילוני |               | פנטזיה דרומית<br>בנחל רודד בע"מ | אילת | (1)  |     | 08-6330399 |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 609 אילת.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד               | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                        |
|----------------|-----------|-------------|---------------|------------------------|---------|-----------|-----|-------------|-----|------------------------------|
|                | עורך ראשי | יואב אבראל  |               | י.א תכנון ערים<br>בע"מ | באר שבע | שז"ר זלמן | 31  | 08-6699003  |     | y.a.urban.planning@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | אלון בן נתן | 839           | אלון בן נתן<br>בע"מ    | אילת    | (1)       |     | 054-4205030 |     |                              |

(1) כתובת: הדייג 16 אילת.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הוספת זכויות וקומה בתת הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי שירות בתת-הקרקע, בשטח שלא יעלה על שטח המגרש או על כפל שטח התכסית. לפי סעיף;

א62. (א) (15)

2. הוספת קומה בתת הקרקע לפי סעיף א'62 (א) (א4)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד             | תאי שטח |
|------------------|---------|
| אטרקציה תיירותית | 101     |

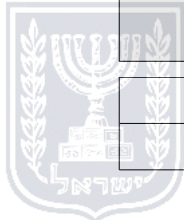
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד             | מ"ר    | אחוזים |
|------------------|--------|--------|
| אטרקציה תיירותית | 15,000 | 100    |
| סה"כ             | 15,000 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד             | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------------|-----------|--------------|
| אטרקציה תיירותית | 14,999.54 | 100          |
| סה"כ             | 14,999.54 | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****אטרקציה תיירותית****4.1.1****שימושים**

א. שימוש ראשי- אירוח תיירותי, אוהל בדואי, מבני סדנאות ולימוד, מבנה שירותים ומקלחות, משרדי הנהלה, חדרי צוותים, חדרי טיפולים, מכלאות גמלים, מטבח, מחסנים, מתקנים ושטח פתוח לגידול ופיתוח צמחייה מדברית לרווחת המשתמשים והמבקרים.

כל שימוש אחר מהקבוע בתכנית לרבות אכסון תיירותי, יהווה סטיה ניכרת מהתכנית.

ב. שימוש תומך - גדרות, מתקני בטחון ואבטחה, שטחי גינון ומתקני תשתית ובכלל זה מיכל לאיגום מים בנפח 4 מ"ק לצורך הספקת מים בחרום ומערכות ניקוז ומתקנים לניצול אנרגיה ירוקה.

**4.1.2****הוראות****הוראות בינוי**

א

א. המבנים יבנו בחיפויים ובחומרי המדבר וישתלבו בנוף הקיים.

ב. ישמרו המבטים לנוף והפרעה סביבתית מינימלית בהעמדת המבנים ופיתוח סביבם.

ג. נוף- תיערך תכנית פיתוח ושיקום נופי ע"י אדריכל נוף.

ד. עקב הקרבה לשמורת טבע מסיב אילת והשימוש בגמלים, העלולים להפיץ מיני צמחים בגלליהם, יובטח כי לא ינטעו צמחים המהווים מינים פולשים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)       |                   |      |                    | גודל מגרש<br>(מ"ר) | יעוד |                   |       |                     |
|------------------|------------|----------------|---------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|------|--------------------|--------------------|------|-------------------|-------|---------------------|
|                  |            |                |                                             |                         | סה"כ שטחי<br>בניה        | מעל הכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה הקובעת |                    |      | גודל מגרש<br>כללי |       |                     |
|                  |            |                |                                             |                         |                          | עיקרי             | שרות | עיקרי              | שרות               |      |                   |       |                     |
| קדמי             | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני                                  | מעל הכניסה<br>הקובעת    | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | 8                 | 8    | 1500               | 300                | 200  | 1000              | 15000 | אטרקציה<br>תיירותית |
| (1)              | (1)        | (1)            | (1)                                         | 1                       | 1                        | 8                 | 8    | 1500               | 300                | 200  | 1000              | 15000 | אטרקציה<br>תיירותית |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- א. אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית לביצוע האטרקציה והתשתיות הנדרשות לפיתוח האזור
- ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- ג. אישור רשות הניקוז לפיתוח המוצע וקבלת אישור על כך שבוצעו כל הסידורים הנדרשים למניעת הצפות.
- ד. רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש, ("כהגדרתו בחוק") יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם לחוק, שיבטחו מניעת רעש בלתי סביר.
- ה. תנאי למתן היתר בניה לאטרקציה התיירותית הינו קבלת התייחסות רשות הכבאות לדרך הכורכרית שעוברת בתחום יער נטע אדם מוצא על פי תמ"א 22

**6.2****חשמל**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג), פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- א. תחנות השנאה
- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
- תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.
- ב. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.
- ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- ד. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל -
- לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:
- א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.
- ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.
- ג. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.
- ד. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו:
- תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.
- כבל אוירי מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.
- ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:
- ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.



| חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6.2 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>* במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון חלוקה - 1.00 מ' מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל:</p> <p>1. ביתני שירותים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה.</p> <p>2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים 1-2 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>5. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> |     |
| תשתיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6.3 |
| <p>א. פיתוח תשתית:</p> <p>1. כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות הן במ.א חבל אילות והן באילת.</p> <p>2. בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך.</p> <p>3. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשים וכיו"ב תהיינה תת קרקעית.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>השפכים מתחום התוכנית יחוברו למערכת הביוב האזורית</p> <p>ג. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מהרשת הארצית, לאתר יוספו מים באיכות מי שתיה</p> <p>ד. ניקוז:</p> <p>פיתוח השטח יעשה באופן שישלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת היוב.</p> <p>ה. תקשורת:</p> <p>מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |
| חניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6.4 |
| <p>החניה תוסדר בחניון ציבורי בתא שטח 1001 מתוכנית 186/03/12, עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |



| 6.5 | סקר סייסמי                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | עמידות בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. 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. |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 0        | לי"ר     |        |

### 7.2 מימוש התכנית

|          |
|----------|
| חמש שנים |
|----------|

