

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 608-1141936

נגישות לחוות ערנדל

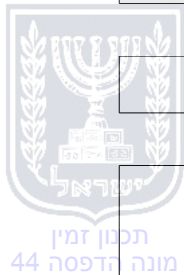
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי חבל אילות

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005258232/310>

## דברי הסבר לתכנית

דרך גישה מס' 2 לחוות ערנדל מאושרת בתכנית מאושרת מס' 182/03/12.

בתכנית המאושרת קיימת הוראה "לא יותר חיבור ישיר לכביש 90".

מטרת התכנית המוצעת היא לבטל הוראה זו באמצעות קטע דרך מוצעת, שתתחבר ישירות לדרך מס' 90 עם פניות ימינה-ימינה בלבד. כך שתתאפשר גישה לחווה, הן מצומת קיבוץ יהל, והן ישירות לדרך מס' 90 - הכל בתיאום והסכמת חב' נתיבי ישראל בע"מ.

התכנית המוצעת מבטלת הוראה בדבר סלילה בנקודות בעייתיות לעבירות רכב גישה בדרך מס' 2 ותתאפשר סלילת דרך נופית לכל אורכה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נגישות לחוות ערנדל
1.1	מספר התכנית	608-1141936
שטח התכנית	1.2	99.996 דונם
סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	תכנית מתאר מקומית
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
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 212620

קואורדינאטה Y 443729

**1.5.2 תיאור מקום**

חוות ערנדל בצפונית מזרחית לקיבוץ יהל בערבה

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

חבל אילות - חלק מתחום הרשות:

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
39103	מוסדר	חלק		2, 4
39900	מוסדר	חלק		10-11

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**

לא רלוונטי

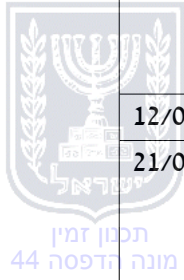
תכנון זמין  
מונה הדפסה 44תכנון זמין  
מונה הדפסה 44תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 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
12/02/2020	דרכים	3740	8688		כפיפות	<u>1</u> / תמא
21/01/2010		1620	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל שאר ההנחיות מתכנית 182/03/12 ממשיכות חול	שינוי	<u>182 /03 /12</u>
04/01/2017		1249	7414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל שאר ההנחיות מתכנית 189/03/12 ממשיכות חול	שינוי	<u>189 /03 /12</u>

הערה לטבלה:

תכנית מפורטת מס' משד/41, שינוי רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר ההנחיות מתכנית משד/41 ממשיכות לחול, ילקוט פרסומים 5846 מיום 4.9.08



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		יואב אבריאל			1: 3000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי-סביבתי	15: 58 21/11/2023	ניר מעוז	19/07/2023	26		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	15: 32 21/12/2023	אילון פרייברג	21/12/2023	1	1: 12500	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 51 25/07/2023	יואב אבריאל	25/07/2023		1: 5000	רקע	מצב מאושר

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

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית חבל אילות	יהל			08-6355834	08-6355800	eilot.org@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג חבל אילות מיקוד 88820.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31 א	08-6699000	08-6698999	y.a.urban.planning@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זלמן וולף	1522	הקו הכחול	כפר חב"ד	עטרת ראש	4			kav.mapping@gmail.com
	אקולוג	ניר מעוז		נ.מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה-כרכור	הבוטנים	10	077-5302668		maozni@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ	אילון פרייברג	85893	פרייברג מהנדסים (2004) בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	eylonf@data.map.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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

הסדרת תוואי דרך הגישה וחיבור חוות ערנדל לדרך מס' 90 (ארצית).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תוואי דרך מוצעת לטובת יצירת חיבור עם דרך מס' 90 (ארצית).
2. הסטת תוואי דרך נופית לצורך התאמתו לתכנון עתידי של רצועת מסילת רכבת באר שבע-אילת.
3. ביטול הוראה בדבר סלילה נקודתית של דרך נופית.
5. שינוי קו בניין מדרך ארצית מס' 90, בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	15 - 11
דרך מאושרת	1000
דרך מוצעת	500, 10
דרך נופית	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך נופית	101
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	15 - 11
ציר	דרך מאושרת	1000
קו חשמל מתח גבוה	דרך נופית	101
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	12
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	500
קו מים 4" ומעלה	דרך נופית	101
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	15, 13

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך נופית	42,380	42.38
יעוד קרקע ללא תכנית מפורטת	49,112	49.11
קרקע חקלאית	8,504	8.50
<b>סה"כ</b>	<b>99,996</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	30,095.77	30.10
דרך מוצעת	5,533.43	5.53
דרך נופית	43,067.5	43.07
קרקע חקלאית	21,299.15	21.30
<b>סה"כ</b>	<b>99,995.85</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עיבוד חקלאי וגידול בעלי חיים, מבנים ומתקנים הדרושים למטרות אלו, אתרי תיירות ונופש עפ"י הוראות תכנית תממ 14/4, מיתקנים ומוסדות הקשורים ישירות להתיישבות, הכל בבניה בעלת אופי כפרי, בתנאי שימור הנוף הכפרי הפתוח בכללותו.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך, כמשמעותה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, לרבות, כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, או הדרושים לצורכי הקמתה, תפעולה, בטיחות הנוסעים ולרבות השימושים הבאים: - דרכים, תחנת הסעה, חניות, ריהוט רחוב, מעברים עיליים ותחתיים לכל שימוש, שבילי אופניים, הסדרת נחלים ותעלות ניקוז וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז. - קווי תשתית ומתקני תשתית והסדרתם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו. - אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, לרבות פיתוח שטח, מיגונים אקוסטיים, קירות תמך, סוללות, גינון ונטיעות, מתקני ניטור לאיכות אוויר, פיסול ועיצוב סביבתי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך, כמשמעותה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, לרבות, כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, או הדרושים לצורכי הקמתה, תפעולה, בטיחות הנוסעים ולרבות השימושים הבאים: - דרכים, תחנת הסעה, חניות, ריהוט רחוב, מעברים עיליים ותחתיים לכל שימוש, שבילי אופניים, הסדרת נחלים ותעלות ניקוז וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז. - קווי תשתית ומתקני תשתית והסדרתם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו. - אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, לרבות פיתוח שטח, מיגונים אקוסטיים, קירות תמך, סוללות, גינון ונטיעות, מתקני ניטור לאיכות אוויר, פיסול ועיצוב סביבתי. בתא שטח מס' 10 תותר התחברות ישירה לדרך מס' 90 בפניות ימניות בלבד ובהתאם למפורט בנספח התנועה. כל שינוי יהווה סטייה ניכרת. ההתחברות תתואם ותאושר על ידי חברת נתיבי ישראל. דרך גישה תינתן רק לחווה ולא לשימושים נוספים. לא ימוקמו גופי תאורה ומעקות לאורך הכביש, למעט בחיבור לדרך מס' 90.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך נופית</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך הגישה לחוות ערנדל העוברת ממזרח לכביש מס' 90 תהיה דרך נופית ותתאפשר סלילת הדרך.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>

דרך נופית	4.4
<p><b>בינוי</b></p> <p>לא יוכשרו דרכים ושבילים נוספים אל המתחם וממנו.</p> <p>הדרך הנופית תשמש אך ורק כגישה למוקד החקלאי והתיירותי ולצרכי חקלאות ותחזוקת מתקנים הנדסיים (מקורות, חברת חשמל וכד') מצידו המזרחי של דרך מס' 90.</p> <p>עבודות עפר בסמיכות לדרך מס' 90 יבוצעו על פי תכנית מפורטת לביצוע בתאום ואישור חברת נתיבי ישראל.</p> <p>החיבור דרומי לכביש 90, בסמיכות לקיבוץ יהל, יתאפשר רק בהפרדה מפלסית.</p> <p>לא ימוקמו גופי תאורה ומעקות לאורך הכביש, למעט בחיבור לדרך מס' 90.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. היתר בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר בניה יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרון.
3. תנאי בהליך הרישוי למתן היתר לסלילת הדרך הנופית, יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה לחיבור דרך מס' 90 ודרך מס' 2 באמצעות קטע דרך ( תא שטח 10) המוצעת, ע"י חב' נתיבי ישראל ומשרד התחבורה, לרבות לעניין סינוור רכבים הנעים לאורך דרך מס' 90 וכן אישור תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') ע"י חב' נתיבי ישראל (על פי נספח התנועה לתכנית זו).
- תנאי לפתיחת הדרך יהיה ביצוע לפי התכנית המאושרת לעיל.
4. תנאי בהיתר הבניה יהיה עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו בכל הקשור בנושאים הסביבתיים ובכלל זה הנחיות לנטיעות.
5. היתר בניה לדרך הנופית יכלול תכנון וביצוע העתקת ו/או מיגון של קו מקורות הקיים ע"י חב' מקורות וע"ח היזם.
6. תנאי בהליך הרישוי הינו תאום עם המשרד האזורי של חברת החשמל באילת.
7. תנאי בהליך הרישוי לדרך מס' 2 הינו תאום עם ק"ל ומפקח כבאות ראשי בהתאם להוראות תמ"א 1.
8. תנאי בהליך הרישוי לדרך מס' 2, הינו תאום הבקשה עם רשות ניקוז ונחלים ערבה, לעניין התאמת תכנון הדרך למעברי מי הנחלים הקיימים בשטח ואמצעי אזהרה בכניסה למעבר תת-קרקעי.
9. תנאי לאישור הרשאה או בהליך רישוי להיתר, יהיה תאום עם ק"ל לעניין מעבירי המים ומערך הניקוז.
10. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם רט"ג לנושאים הבאים:
  - תיאום פרט מעקות למניעת פגיעה בתנועה ומעבר בעלי חיים.
  - תכנון התאורה למניעת זיהום אור.
  - תיאום תוכנית הניקוז, למניעת פגיעה בערוצי הזרימה במרחב התכנית.
  - תיאום לעניין הקמת מחנה קבלן ושטחי התארגנות, למניעת פגיעה בערכי טבע מוגנים.



**6.2**

**סביבה ונוף**

1. מעקות למניעת פגיעה בתנועת ומעבר בעלי חיים, פרט המעקות יקבע בתיאום עם רט"ג.
2. ערוצי נחלים יש למנוע פגיעה בערוצי הזרימה במרחב התכנית.
3. פגיעה בערכי טבע מוגנים טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג.
4. מחנה קבלן ושטחי התארגנות: למניעת פגיעה בערכי טבע מוגנים, מחנה קבלן ושטחי התארגנות יתואמו עם רט"ג.
5. גינון ונטיעות יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.
6. תאורה תתוכנן כך שימנע זיהום אור, בהתאם להנחיות רט"ג.

**6.3**

**סקר סייסמי**

סיכונים סייסמיים: עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה ל תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

<b>סקר סייסמי</b>	<b>6.3</b>
לבקשה להיתר הבניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטראקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצוץ קרקע שאותר באזור.	

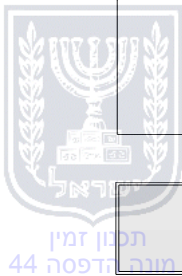


<b>עתיקות</b>	<b>6.4</b>
<p>1. השטח שפרטיו מפורטים להלן 40244/0 "נחל הערבה" [2] י"פ : 5911 עמ' 2243, מיום 02/02/2009 ; 49161/0 "נחל ערבה" [12] י"פ : 6720 עמ' 2516, מיום 24/12/2013 ; 49162/0 "נחל יהל" [1] י"פ : 6720 עמ' 2516, מיום 24/12/2013 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה חפירת בדיקה חפירת הצלה, (יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית /או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה /או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.5</b>
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.6</b>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> <p>על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965.</p>	



<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44