

06, דצמבר 2021

ועדה מקומית לתכנון ובניה – חבל אילות
פרוטוקול – ישיבת הועדה מקומית מס' 062021 שהתקיימה בתאריך 2 בדצמבר 2021



פרוטוקול

ישיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה מס' 06/2021

שהתקיימה ביום חמישי 02/12/2021 בשעה 11:40
בלשכת ראש המועצה ובאמצעות ZOOM

נושאים לדיון:

מס'	נושא לדיון	סטטוס
1.	אישור פרוטוקולים : ועדה מקומית מס' 052021 מיום 12/10/21. ועדת משנה מס' 032021 מיום 14/11/21	
2.	מדיניות אכיפה – חוק התכנון והבניה – ירד מסדר היום	
3.	הנחיות מרחביות – מדיניות לשטחים ציבוריים-באר אורה	
4.	תכנית מס' 608-0860445 קבוץ יטבתה הצרחת שטחים - דיון חוזר ירד מסדר היום	בסמכות ועדה מקומית
5.	תשריט חלוקה מגרשים 997,998 - קבוץ לוטן	בסמכות ועדה מקומית
6.	תכנית מס' 608-0971408 תיירות במרכז האזורי מגרש 103 – דורון שילוני	בסמכות ועדה מחוזית
7.	בקשה לשימוש חורג מתכנית מס' 141/03/12 קבוץ לוטן ל-5 שנים עבור מבנה "בית התה", מיעוד מבני משק ליעוד תיירות.	בסמכות ועדה מקומית
8.	בקשה לשימוש חורג מתכנית מס' 141/03/12 קבוץ לוטן ל-5 שנים עבור "מרכז המבקרים", מיעוד מבני משק ליעוד תיירות.	בסמכות ועדה מקומית
9.	תכנית לצורכי רישום 608-0696799 בריכות יטבתה שינוי במספר החלקה – נדון בוועדה 032021 בתאריך 9 ביוני 2021	בסמכות ועדה מקומית

השתתפו:

דרי' חנן גינת – יו"ר הועדה
אלון שמי – קבוץ נאות סמדר
דניאל ברנשטיין – קבוץ לוטן
גיל בסין – קבוץ גרופית
מרסל דבאווי – קבוץ קטורה
אליאור אלון – באר אורה
אסתי פדרמן – קבוץ אליפז

חסרים:

אסף הולצר – קבוץ סמר
חנן שושן – קבוץ יטבתה
עפר צעירי – נווה חריף
אמנון שמעוני – קבוץ יהל
גולן שמואלי – ישוב שחרות
יפתח הופמן – קבוץ יטבתה
יהודה קרן – קבוץ אילות

סגל:

רותם ארביב קופלניקוב – יועצת משפטית
אופיר לוי – מהנדס המועצה והועדה
אינגריד הוג – אדריכלית

כן נכחו: מייק ניצן – קיבוץ לוטן, רחלי רוזט – באר אורה, אלון אביאל – קיבוץ אליפז, איתי שני – רכז שטחים פתוחים, אבי רמות – אגודת המים, דורון שילוני – יזם, יואב אבריאל מתכנן.

1. אישור פרוטוקולים:

ועדה מקומית מס' 052021 מיום 12/10/21.

ועדת משנה מס' 032021 מיום 14/11/21

החלטה:

- הועדה אישרה את פרוטוקול ישיבת הועדה המקומית מס' 052021 .
- הועדה אישרה את פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מס' 032021 .

2. מדיניות אכיפה – חוק התכנון והבניה – ירד מסדר היום

3. הנחיות מרחביות – מדיניות לשטחים ציבוריים באר אורה

תמצית דברי חברים ונציגים:

תכנית הבינוי בבאר אורה מתאפיינת בבניה בקווי בניין 0 לרחוב, עם הזמן תושבים פיתחו יוזמה ועיצבו את חזית ביתם בין באמצעות יצירות אמנות ובין באמצעות גינון עציצים וכדומה.
על מנת לייצר כללים אחידים לעניין השימוש \ עיצוב של השטח הציבורי בחזיתות הבתים, נכתב מסמך מדיניות והנחיות עיצוביות ומרחביות (ENG208-2) המורות על האופן והכללים על פיהן ניתן יהיה לממש את רצון התושבים לעצב את חזיתות בתיהם.

הצעת החלטה: לאשר את מסמך ההנחיות המרחביות והעיצוריות לשטחי ציבור בישוב באר אורה .

התפלגות הצבעה: פה אחד .

החלטה: הועדה אישרה את ההנחיות כאמור במסמך - מדיניות אכיפה שטחים ציבוריים בבאר אורה .

4. תכנית מס' 608-0860445 קבוץ יטבתה הצרחת שטחים – ירד מסדר היום

06, דצמבר 2021

ועדה מקומית לתכנון ובניה – חבל אילות
פרוטוקול – ישיבת הועדה מקומית מס' 062021 שהתקיימה בתאריך 2 בדצמבר 2021



5. תשריט חלוקה מגרשים 997,998 – קבוץ לוטן

המבקש : קבוץ לוטן

מטרת התשריט : הסדרת גבולות בין מגרשים

מקום התכנית : : מחוז: דרום, מרחב תכנון: חבל אילות, תחום שיפוט: מ.א. חבל אילות.

גושים חלקות : גוש: 39250, חלקה: 38.

מטרת הדיון : דיון בתשריט.

תמצית דברי חברים ונציגים :
הוצג תשריט חלוקה המשנה את החלוקה בין המגרשים על פי המצב הקיים בשטח

הצעת החלטה : לאשר את תשריט החלוקה .

התפלגות הצבעה : פה אחד .

החלטה: הועדה מחליטה לאשר את תשריט החלוקה

הערות: פרוטוקול זה יובא לאישור הועדה בישיבתה הבאה

6. תכנית מס' 608-0971408 תיירות במרכז האזורי מגרש 103 – דורון שילוני

המבקש: דורון שילוני

מטרת התכנית: הגדלת זכויות בניה במגרש ותוספת שימוש למתקן הנדסי.

מקום התכנית: מחוז: דרום, מרחב תכנון: חבל אילות, תחום שיפוט: מ.א. חבל אילות.

גושים חלקות: גוש: 39113 מס' חלקות בחלקן: 17.

מטרת הדיון: דיון בתכנית.

תמצית דברי חברים ונציגים:

הוגשה לוועדה המקומית בקשה לשינוי תכנית 6/101/03/12 במגרש 103. שטח המגרש כ 38 דונם.

המגרש נמצא צמוד לכפר הנופש "חניון יעלים" ומתחם המועצה הכולל בית המועצה, מתנ"ס, מרפאה, בית הקשיש, בית הספר היסודי נוף אדום, מזנון יטבתה, המגרש צמוד.

כיום היזם מפעיל את שרותי הקמפינג בשטח חניון יעלים-מגרש 102 שבבעלות קיבוץ גרופית. הפעילות משרתת ילדי בתי ספר מכלל הארץ המגיעים ומתארחים בחניון יעלים וממנו יוצאים לטיולי שדה.

על פי יעדו המאושר של מגרש 102 – חניון יעלים, עם העתקת פעילות הקמפינג, יוקם בשטחו מלון חדש המכיל כ 150 חדרי אירוח ושרותי מסחר.

על פי דברי ההסבר לתכנית המאושרת 6/101/03/12, אותה יזמה המועצה, גרופית ור.מ.י, תכנית מגרש 103 תאפשר יעודי "קמפינג" על פי תקני משרד התיירות ואטרקציות תיירותיות.

התכנית הנדונה מציעה:

1. הכפלת זכויות הבניה מ 4,000 (10%) מ"ר ל 8,000 מ"ר (20%)
2. הוספת שימוש למתקן הנדסי.
3. שינויים לנספח הבינוי ונוף המאושר בתכנית 6/101/03/12.
4. חניון רכבים, אוטובוסים וקראוונים
5. הוספת כניסה ראשית מכביש הגישה לבית הספר (מצפון מערב למגרש)

תכנית הבינוי המוצעת מתארת מתחם שרובו מבנים קלים ואוהלים קבועים ועונתיים.

התכנית הוצגה ע"י יואב אבריאל (עורך התכנית) ודורון שילוני (היזם), הוצג כי מטרת הגדלת הזכויות לאפשר רציפות תפקודית לאורך השנה ע"י הגדלת זכויות, הוספת מבנים ויחידות אירוח.

הכניסה הנוספת תאפשר חלוקת המגרש וליוזמות עתידיות.

מהנדס הועדה ואדריכלית הועדה התייחסו למבוקש כלהלן:

על הועדה לשקול האם שינוי כה משמעותי של הוספת חדרי אירוח בשטח זה, אכן יש בה צורך?!
על פניו נראה שתכנית הבינוי המוצעת אינה תואמת את התקנים הפיזיים של משרד התיירות ולא את מטרות התכנית המאושרת 6/101/03/12. הגדלת הזכויות והשימושים משנה את כוונת יוזמי התכנית המאושרת

יצירת כניסה מערבית למגרש, עלולה להעמיד בסיכון את משתמשי הדרך ובעיקר את ילדי בית הספר האזורי נוף אדום עת הגעתם וחזרתם באוטובוסים, הכביש הינו כביש צר ומרובה צמתים במקטע דרך קצר.

נדרשת תשומת לב נוספת לעניין הכניסה הדרומית. גורמי צבא, ציוד וכלים חקלאיים נעים בדרך זו. אוטובוסים עם ילדי בתי ספר ארציים צפויים להתארח ולכן יש צורך בנספח תנועה עדכני שיתן מענה מתאים.

הערות: פרוטוקול זה יובא לאישור הועדה בישיבתה הבאה

התייחסות להוראות התכנית:

1. בהוראות התכנית יש לקבוע הנחיות לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לפי סוג המבנה \ יחידות האירוח, שינויים באישור מהנדס הועדה.
2. הבניה תעמוד בתקן בניה ירוקה, יודגש כי האקלים באיזור הינו חום קיצוני.
3. יש לתאם בין הוראות התכנית, תכנית הבינוי והתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
4. נדרש להציג נספח תנועה עדכני ומאושר.
5. להגדיר את סוגי המבנים העונתיים לפי העונה הרלוונטית, שינוי בתקופות יהיה בסמכות מהנדס הועדה המקומית.
6. לא יותר בינוי המבוסס על מכולות.
7. להוסיף הערה בלוח 5, גודל מגרש מזערי 38.183 דונם (לא תאושר חלוקת המגרש לתתי מגרשים).
8. למתחם יבוצע שער כניסה אחד (כניסות חירום יאושרו בוועדה המקומית)
9. השפכים יוזרמו למט"ש האזורי, נספח סניטרי מאושר ע"י משרד הבריאות

התייחסות לתנאים להיתר

1. תנאי להיתר בניה אישור יועץ בניה ירוקה כי המבוקש עומד בדרישות התקן בניה ירוקה
2. תכנית ארגון אתר תאושר ע"י מהנדס הועדה
3. מזגנים ומתקני עזר יוסתרו לשביעות רצון מהנדס הועדה
4. נספח תאורה פנים וחוף מאושר ומתואם עם רט"ג.
5. שער וגידור האתר על פי פרט מאושר בוועדה המקומית (גדר קשיחה מעל קיר אבן לקט) ובאישור מהנדס הועדה.
6. נספח תנועה מאושר ע"י הועדה ורשות התמרור הלוקח בחשבון נתיב המתנה לרכבים ואוטובוסים בטרם פתיחת השער של המתחם.
7. אישור משרד התיירות לבקשה היתר
8. שילוט הכוונה ופרסום בכפוף לאישור מהנדס הועדה.
9. הגדר המשותפת עם מגרש 102 תתואם עם בעלי המגרש השכן.
10. פרטי הגימור והגוונים יאושרו ע"י מהנדס הועדה

הוועדה דנה בתכנית ושמעה את דברי היזם, עורכי התכנית ומהנדס הועדה המקומית.

הצעת החלטה: בפני הועדה הוצעה הצעה להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים.

התפלגות הצבעה: 1 נמנע, 1 בעד, 5 נגד

החלטה: הועדה קבעה כי התכנית המוצעת משנה מהותית את כוונות התכנית המאושרת 6/101/03/12 ומחליטה שלא להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

7. שימוש חורג מתכנית מס' 141/03/12 קבוץ לוטן "בית התה"

המבקש: קבוץ לוטן

מהות הבקשה: שימוש חורג מתוכנית ל-5 שנים עבור מבנה "בית התה", מיעוד מבני משק ליעוד תיירות.
ישמש: מועדון חברים ומקום התכנסות.

מקום הבקשה: מחוז: דרום, מרחב תכנון: חבל אילות, תחום שיפוט: מ.א. חבל אילות.

גושים חלקות: גוש: 39250 חלקה: 13

מטרת הדיון: דיון בבקשה.

תמצית דברי חברים ונציגים:

הוצגה בקשה לשימוש חורג מתוכנית ל-5 שנים עבור מבנה "בית התה", השימוש החורג מיעוד מבני משק ליעוד תיירות. בית התה משמש כמקום התכנסות לבודדים, מועדון חברים, ומקום ישיבה לסועדים של ה"פוד-טראק" הסמוך לו.

הצעת החלטה: לאשר את הבקשה לשימוש חורג ל-5 שנים כמבוקש.

התפלגות הצבעה: פה אחד.

החלטה: הועדה מחליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג ל-5 שנים כמבוקש. תשלום היטל השבחה על פי דין

8. שימוש חורג מתכנית מס' 141/03/12 קבוץ לוטן "מרכז המבקרים"

המבקש: קבוץ לוטן

מהות הבקשה: שימוש חורג מתוכנית ל-5 שנים עבור "מרכז המבקרים", מיעוד מבני משק ליעוד תיירות.
ישמש: אולם התכנסות להדרכות והרצאות, תערוכות ואירוח רב משתתפים

מקום התכנית: מחוז: דרום, מרחב תכנון: חבל אילות, תחום שיפוט: מ.א. חבל אילות.

גושים חלקות: גוש: 39250 חלקה: 13.

מטרת הדיון: דיון בבקשה.

תמצית דברי חברים ונציגים:

הוצגה בקשה לשימוש חורג מתוכנית ל-5 שנים עבור "מרכז המבקרים", מיעוד מבני משק ליעוד תיירות. מרכז המבקרים ישמש אולם התכנסות להדרכות והרצאות, תערוכות ואירוח רב משתתפים.

הצעת החלטה: לאשר את הבקשה לשימוש חורג ל-5 שנים כמבוקש.

התפלגות הצבעה: פה אחד.

החלטה: הועדה מחליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג ל-5 שנים כמבוקש. תשלום היטל השבחה על פי דין

06, דצמבר 2021

ועדה מקומית לתכנון ובניה – חבל אילות
פרוטוקול – ישיבת הועדה מקומית מס' 062021 שהתקיימה בתאריך 2 בדצמבר 2021



9. תכנית לצורכי רישום בהתאם לתוכנית מס' 608-0696799 בריכות יטבתה

המבקש : מקורות

מקום התכנית : מחוז: דרום, מרחב תכנון: חבל אילות, תחום שיפוט: מ.א. חבל אילות.

גושים חלקות : גוש: 39113, חלקה: 21.

מטרת הדיון : שינוי במספר החלקה

תמצית דברי חברים ונציגים :

שינוי במספר החלקה בשל רישומה של תצ"ר 1555/2013 בוטלה חלקה 21, במקומה נקבע חלקה 24.

התפלגות הצבעה : פה אחד.

החלטה : הועדה מאשרת את השינוי במס' החלקה בתצ"ר.

רשמה: אגי נקש

מאשר:

ד"ר חנן גינת – יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה

לברור ופרטים ניתן לפנות למזכירת הועדה בטלפון שמספרו: 08-6355801 או בכתובת דוא"ל: agi@eilot.org.il

קישור לאתר הועדה:

www.eilot.org.il/vaada

הערות: פרוטוקול זה יובא לאישור הועדה בישיבתה הבאה