

05, דצמבר 2021

ועדה מקומית לתכנון ובניה – חבל אילות

מסמך החלטות – ישיבת הועדה המקומית מס' 062021 שהתקיימה בתאריך 2 בדצמבר 2021

## מסמך החלטות

# 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 – <b>ירד מסדר היום</b>	
3.	הנחיות מרחביות – מדיניות לשטחים ציבוריים-באר אורה	
4.	תכנית מס' 608-0860445 קבוץ יטבתה הצרחת שטחים - דיון חוזר <b>ירד מסדר היום</b>	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

הבהרות:

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

השתתפו :

ד"ר 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.

הבהרות :

מסמך זה משקף את ההחלטות שהועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

05, דצמבר 2021

ועדה מקומית לתכנון ובניה – חבל אילות

מסמך החלטות – ישיבת הועדה המקומית מס' 062021 שהתקיימה בתאריך 2 בדצמבר 2021

**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

**רקע:**

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.

**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**

5. תשריט חלוקה מגרשים 997,998 – קבוץ לוטן

**רקע:** הוצג תשריט חלוקה המשנה את החלוקה בין המגרשים על פי המצב הקיים בשטח.

**החלטה:** הועדה מחליטה לאשר את תשריט החלוקה

הבהרות:

מסמך זה משקף את ההחלטות שהועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

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

#### רקע:

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 יעודו 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.

#### מוצע על פי תכנית היזם:

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.

הבהרות:

מסמך זה משקף את ההחלטות שהועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

**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.

**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.

הבהרות:

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

05, דצמבר 2021

ועדה מקומית לתכנון ובניה – חבל אילות

מסמך החלטות – ישיבת הועדה המקומית מס' 062021 שהתקיימה בתאריך 2 בדצמבר 2021

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

**רקע:** 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.

**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"

**רקע:** 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 משותפים.

**החלטה:** הועדה מחליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג ל-5 שנים כמבוקש.

תשלום היטל השבחה על פי דין

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

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

**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](mailto:agi@eilot.org.il)

קישור לאתר הועדה:

[www.eilot.org.il/vaada](http://www.eilot.org.il/vaada)

הבהרות:

מסמך זה משקף את ההחלטות שהועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.