

10, ינואר 2022

ועדת מקומית לתכנון ובניה – חבל אילות
פרוטוקול – ישיבת הועדה המקומית מס' 012022 שהתקיימה בתאריך 06 בינואר 2022



פרוטוקול

ישיבת ועדה מקומית לתכנון ובניה מס' 01/2022

שהתקיימה ביום חמישי 06/01/2022 בשעה 12:00
בחדר הישיבות במבנה המתנ"ס ובאמצעות ZOOM

נושאים לדיון:

מס'	נושא לדיון	סטטוס
1.	אישור פרוטוקול: ועדה מקומית מס' 062021 מיום 02/12/21	
2.	תכנית בניו קיבוץ קטורה, קמפוס מכון ערבה	בסמכות ועדה מקומית
3.	תכנית מס' 608-1020619 קיבוץ יהל, שינוי קווי בנין במגרש 156	בסמכות ועדה מקומית
4.	תצ"ר לתכנית 608-0210278 מתקני הספקת מים "שיטה"	בסמכות ועדה מקומית
5.	בקשה לשימוש חורג מתכנית 148/03/12 נווה חריף, ל- 5 שנים, מיעוד תעשייה מלאכה ואחסנה ליעוד מבני משק להוספת לול מטילות	בסמכות ועדה מקומית
6.	מדיניות אכיפה – חוק התכנון והבניה <u>ירד מסדר היום</u>	בסמכות ועדה מקומית
7.	מסמך מדיניות למבנים חקלאים <u>ירד מסדר היום</u>	בסמכות ועדה מקומית
8.	תשריט חלוקה – גוש 39164 חלק מחלקה 7 ע"פ תב"ע 1009/מפ/12	בסמכות ועדה מקומית
9.	תכנית מס' 608-0831701 אתר כריה נחל רחם – הסדרת אתר הכרייה וקביעת תנאים להיתר בניה ולהפעלה	בסמכות ועדה מקומית

10, ינואר 2022

ועדת מקומית לתכנון ובניה – חבל אילות

פרוטוקול – ישיבת הועדה המקומית מס' 012022 שהתקיימה בתאריך 06 בינואר 2022

נוכחים:

1. ד"ר חנן גינת – יו"ר הועדה
2. חנן שושן – קבוץ יטבתה
3. דניאל בורשטיין – קבוץ לוטן
4. אמנון שמעוני – קבוץ יהל
5. גיל בסיך – קבוץ גרופית
6. גולן שמואל – ישוב שחרות
7. עופר צעירי – נוה חריף
8. אלון שמי – נאות סמדר
9. אסף הולצר – קבוץ סמר
10. יהודה קרן – קבוץ אילות

חסרים

יפתח הופמן – קבוץ יטבתה
אליאור אלון – באר אורה
אסתי פדרמן – קבוץ אליפז
מרסל דבאווי – קבוץ קטורה

סגל:

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

כך נכחו:

מיכל בוצלין – עורכת תכנית ק. יהל, איתי אשחר – תכנית בינוי קבוץ קטורה מכון ערבה, אסף אדמון – יחידה סביבתית, איתי שני-רכז שטחים פתוחים ואיכות הסביבה, אבי רמות – אגודת המים, רונן מור – יו"ר ועד באר אורה, ראובן פינקו – נוה חריף, איריס דניאלי.

הערות: פרוטוקול זה יובא לאישור הועדה בישיבתה הבאה

10, ינואר 2022

ועדת מקומית לתכנון ובניה – חבל אילות

פרוטוקול – ישיבת הועדה המקומית מס' 012022 שהתקיימה בתאריך 06 בינואר 2022

1. אישור פרוטוקול :

מטרת הדיון : דיון באישור פרוטוקול ועדה מקומית מס' 062021 שהתקיימה בתאריך 02/12/21

החלטה :

הועדה אישרה את פרוטוקול ישיבת הועדה המקומית מס' 062021 .

2. תכנית בינוי קיבוץ קטורה, קמפוס מכון ערבה (תכנית בתוקף: 3/118/03/12)

המבקש: קיבוץ קטורה

מטרת התכנית: לאפשר הוצאת היתרי בניה

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

גושים: 39123,39105 **חלקות:** 8

מטרת הדיון: דיון בתכנית

תמצית דברי חברים ונציגים :

אד' איתי אשחר הציג את תכנית בינוי למתחם אוניברסיטאי אשר יכיל כ 160 סטודנטים – כ 32 סטודנטים ב 5 מבנים, מעבדות, קיבוץ קטורה בחן את תכנית הבינוי והמליץ לועדה לאשרה.

הצעת החלטה : לאשר את תכנית הבינוי

התפלגות הצבעה : פה אחד .

החלטה: הועדה מאשרת את תכנית הבינוי

10, ינואר 2022

ועדת מקומית לתכנון ובניה – חבל אילות

פרוטוקול – ישיבת הועדה המקומית מס' 012022 שהתקיימה בתאריך 06 בינואר 2022

תכנית מס' 608-1020619 קיבוץ יהל, שינוי קווי בנין במגרש 156

3.

המבקש: אמיר זגורי, גיני זגורי

מטרת התכנית: שינוי קווי בנין ע"פ בניה קיימת

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

גושים: 39104 חלקות: 80

מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית

תמצית דברי חברים ונציגים:

אינגריד הוג הציעה לחברי הועדה בקשה של קבוץ יהל לשינוי נקודתי של תכנית מפורטת. נציגי יהל לא נכחו בדיון

הצעת החלטה: לאשר את הפקדת התכנית

התפלגות הצבעה: פה אחד.

החלטה: הועדה מאשרת את הפקדת התכנית

תכנית לצורכי רישום בהתאם לתכנית 608-0210278 מתקני הספקת מים "שיטה"

4.

המבקש: מקורות

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

גושים: 39101 חלקות: 3,6

מטרת הדיון: שינוי במספר חלקות

תמצית דברי חברים ונציגים:

אישור תצ"ר לאחר אישור תכנית מפורטת

הצעת החלטה: לאשר את הפקדת התכנית

התפלגות הצבעה: בעד: 7, נמנע: 1.

החלטה: הועדה מאשרת את התצ"ר

5. בקשה לשימוש חורג מתכנית 148/03/12 נווה חריף, מיעוד תעשייה מלאכה ואחסנה ליעוד מבני משק להוספת לול מטילות.

המבקש: קיבוץ נווה חריף

מהות הבקשה: שימוש חורג מתכנית, מיעוד תעשייה מלאכה ואחסנה ליעוד מבני משק להוספת לול מטילות.

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

גושים: 39105 חלקות: 8

מטרת הדיון: דיון בבקשה

תמצית דברי חברי ונציגים:

הוצגה בקשה לשימוש חורג מיעוד תעשייה מלאכה ואחסנה ליעוד מבני משק והוספת לול מטילות מס' 2 לחוות מטילות לול מסוג אסם. רצפת בטון. שטח לול מבוקש 1889.55 מ"ר. שיטת אורור של הלול המבוקש-אורור אורד.

מהנדס הועדה סבור שהבקשה ראויה, הצורך קיים, מדינת ישראל מתמודדת עם משבר בנושא אספקת ביצים טריות תוצרת הארץ, המקום ראוי בשל צמידות הדופן לחוות לולים קיימת. נדרשת עמידה בדרישות: הגנ"ס, משרד הבריאות, אישור משרד החקלאות, השלמת דרישות לשיעור רצון מהנדס הועדה.

הצעת החלטה: לאשר את הבקשה לשימוש חורג בכפוף לעמידה בתנאים הבאים:

גיליון דרישות - דרישות ותנאים לשימוש חורג

- הוכחת בעלות
- נסח טאבו
- טופס חתימת מבקשי הבקשה
- אישור מתכנן השלד
- אישור כיבוי אש
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס
- מינוי אחראי לביקורת
- אישור קבלן רשום + הצהרת קבלן
- אישור משרד החקלאות
- אישור משרד הבריאות
- תכנית אינסטלציה יש לאשר באגף תברואה טל: 08-6355802/050-6552229
- אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה
- ערבות בנקאית - תחושב יחד עם אגרות הבניה
- אישור חברת החשמל
- אישור משרד להגנת הסביבה
- הטל השבחה
- תוכנית פיתוח וניקוז נגר אלי
- פרשה טכנית
- עמידה בכל דרישה להנחת דעת מהנדס הועדה
- תדפיס מרשם החברות
- אישור מורשה חתימה
- תכנית ראשית הכוללת טופס-1 ומפת מדידה
- אישור על רישום זכויות בנכס רמ"י
- תצהיר מתכנן שלד
- אישור הג"א
- אישור רשות העתיקות

הערות: פרוטוקול זה יובא לאישור הועדה בישיבתה הבאה

10, ינואר 2022

ועדת מקומית לתכנון ובניה – חבל אילות

פרוטוקול – ישיבת הועדה המקומית מס' 012022 שהתקיימה בתאריך 06 בינואר 2022

התפלגות ההצבעה: פה אחד

החלטה: הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג בכפוף לעמידה בתנאים לעיל.

6. **מדיניות אכיפה - חוק התכנון והבניה - ירד משדר היום**

7. **מסמך מדיניות למבנים חקלאים – ירד מסדר היום**

8. **תשריט חלוקה – גוש 39164 חלק מחלקה 7 ע"פ תב"ע 12/מפ/1009**

המבקש: קבוץ נאות סמדר

מטרת התכנית: חלוקת המגרש לצורך קידום הסדרה מול רמ"י

מקום התכנית: מחוז: דרום, מרחב תכנון: חבל אילות, תחום שיפוט: מ.א. חבל אילות, **קבוץ נאות סמדר**

גושים: 39164, **חלקות:** 7 (חלק) מגרש 1.

מטרת הדיון: דיון בתשריט.

תמצית דברי חברים ונציגים:

בקשה של קיבוץ נאות סמדר לצורך מתן אפשרות למימוש תכנית שדה פוטו-ולטאי בשני שלבים. קיבוץ נווה חריף ביקש לוודא כי השטח הנ"ל הינו חלק מהשטחים שהוקצו לנאות סמדר

הצעת החלטה: לאשר את תשריט החלוקה

התפלגות ההצבעה: פה אחד

החלטה: הוועדה מחליטה לאשר את תשריט החלוקה.

הערות: פרוטוקול זה יובא לאישור הועדה בישיבתה הבאה

10, ינואר 2022

ועדת מקומית לתכנון ובניה – חבל אילות

פרוטוקול – ישיבת הועדה המקומית מס' 012022 שהתקיימה בתאריך 06 בינואר 2022

9. תכנית מס' 608-0831701 אתר כריה נחל רחם – הסדרת אתר הכרייה וקביעת תנאים להיתר בניה ולהפעלה.

המבקש: מ.א. חבל אילות

מטרת התכנית: התאמה ועדכון תנאים להפעלה ולהיתר בניה

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

גושים: 39114, חלקות: 16 (חלק).

מטרת הדיון: דיון באישור התכנית

רקע:

- א. מטרתה של תכנית זו יצירת מסגרת תכנונית חדשה לאתר הכרייה ולקביעת תנאים להיתרי בניה וכן הוראות המסדירות את המשך פעולתו התקינה של מפעל הניקוז שחלקו מצוי בשטח התכנית.
- ב. הוועדה המקומית לתכנון ובניה "חבל אילות" (להלן: "הוועדה"), החליטה בישיבתה 6/2019 מתאריך 23 ביולי 2019 להכין תכנית חדשה 608-0831701 (להלן: "התכנית"), שתציע שינויים ועדכונים בהוראות תכנית 4/112/02/12 - אתר כרייה חלוקי נחל בנחל רחם. (להלן: "תכנית הכרייה").
- ג. תכנית הכרייה אושרה על בסיס סקרים שנעשו בשנות ה-90, וקיבלה תוקף בשנת 2002.
- ד. תכנית הכרייה התייחסה לתמ"מ 4/14 שעבר מאז את שינוי 21, לתכנית מנחת עברונה שבוטלה ולהנחיות סביבתיות, שכיום אינן מעודכנות.
- ה. בחלוף הזמן אושרה תכנית 175/02/12 ונבנה נמל תעופה "רמון" כ-900 מ' ממזרח לשטח תכנית הכרייה. בצידה הדרומי של תכנית הכרייה ובמרחק כ-1.2 ק"מ הוקם הישוב באר אורה המונה כ-300 משפחות. ועתיד להתרחב בזמן הקרוב ל-600 משפחות.
- ו. קדמה לתכנית הודעה של הוועדה לפי סעיף 77/78 לחוק התכנון והבניה.
- ז. לתכנית הוגשו התנגדויות של ר.מ.י, משרד האנרגיה, כיבוי אש
- ח. הוועדה קיימה דיון בהתנגדויות ובהחלטתה מישיבה 05/2020 ביום 19/7/2020 קיבלה חלק מההתנגדויות ואת חלקן דחתה. לפיכך הורתה לתקן את התכנית בהתאם.
- ט. הוועדה המחוזית קבעה את התכנית כטעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה.
- י. תכנית זו מובאת כעת לאישור הוועדה לאחר השלמת התיקונים, יודגש כאמור, **מתן תוקף לתוכנית ינתן לאחר אישור השר לפי סעיף 109 או הליך אימוץ התכנית ע"י הוועדה המחוזית.**
- יא. תכנית הכרייה הגדירה נספח שיקום המכרה בתום תקופת ההפעלה. המבוסס, כך על פי התסקיר שנעשה בעתו, על בסיס תהליך טבעי-שטפונות והסחף הנלווה אליהם מנחל רחם. עם הקמת שדה התעופה רמון הוקם גם מפעל ניקוז בדמות סוללות הגנה שמטרתן להפנות את השיטפונות לנחלים מדרום-נחל רחם ומצפון-נחל נמרה. מכאן תכנית השיקום כבר אינה ישימה ונדרשת תכנית שיקום עדכנית. סוללות הגנה אלו מצויות בשטח התכנית ומשכך מתווספות הוראות לשמירה על מפעל הניקוז. משכך תקבענה הוראות לתכנית שיקום אתר הכרייה בהתייחס לתנאים החדשים שנוצרו.
- יב. המועצה האזורית ערה למגבלות והאפשרויות המצומצמות באכיפה שגרתית, נקיטת האמצעים הנדרשים על פי חוק למניעת מטרדים ומתוך דאגה לבריאות הציבור ומבקשת לקבוע הוראות גם בהקשר זה.
- יג. רקע עובדתי חשוב שיובא בפני חברי הוועדה
האזור המקיף את אתר הכרייה נמצא בתהליכי פיתוח רבים:
 1. מפעל כריית הנחושת – חידוש הכרייה
 2. מפעלי עיבוד תוצרי כריית הנחושת – חידוש והגדלת הפעילות
 3. הקמת נמל התעופה רמון המתוכנן עבור 4.5 מליון נוסעים בשנה
 4. הישוב הקהילתי באר אורה בצמיחה ופיתוח במאות יחידות דיור בטווח הקצר.
 5. הוצגו ואושרו תכניות המועצה האזורית בתחום התיירות והחקלאות
 6. הוקם שדה פוטו-וולטאי בשטח כ-1,100 דונם ושדות נוספים בהליכי אישור מתקדמים.
 7. תכנית להקמת מלון "מבואת פארק תמנע" הצפוי להכיל כ-400 חדרים בהליכי אישור מתקדמים.

הערות: פרוטוקול זה יובא לאישור הוועדה בישיבתה הבאה

10, ינואר 2022

ועדת מקומית לתכנון ובניה – חבל אילות

פרוטוקול – ישיבת הועדה המקומית מס' 012022 שהתקיימה בתאריך 06 בינואר 2022

8. תכנית להקמת מלון "אגם פארק תמנע" הצפוי להכיל כ 150 חדרים בהליכי תכנון.
9. תכנית להקמת מלון "גבעת אורה" הצפוי להכיל כ 220 חדרים בהליכי תכנון מתקדמים.
10. תכנית פיתוח תשתיות פארק תמנע, שמטרתה להגדיל את מס' המבקרים מ 150,000 ליעד של 500,000 מבקרים

דיון והחלטת הועדה:

- א. בפני הועדה עומדת **השאלה**: האם לאשר את התכנית או להישאר עם תכנית הכרייה המאושרת?.
- ב. הועדה מבקשת להבהיר כי היא אינה תומכת במימוש תכנית הכרייה (4/112/02/12) ואף לא בתכנית הנידונה -608-0831701.
- ג. **הועדה לאחר ששמעה את דברי ההסבר ומודעת לרגישות והשפעת התכנית, סבורה כי שתי התכניות אינן ראויות למימוש על רקע השינויים המתרחשים באזור:**
 1. מדינת ישראל השקיעה ועדיין משקיעה מיליארדי שקלים בפיתוח האזור.
 2. תכנית הכרייה אינה מתכתבת עם חזון המועצה לצמיחה דמוגרפית ותעשייה נקייה, החשש כי יוצר משבר בישוב באר אורה שמשמעותו עזיבת תושבים כתוצאה מהשפעות מימוש תכנית הכרייה.
 3. תכנית הכרייה אינה עומדת בדרישות חוק אוויר נקי ותקנות הגני"ס. (נכון להיום אתר הכרייה בנחל שחורת אינו מצליח לעמוד בדרישות החוק וסבל רב נגרם לתושבי קיבוץ אילות)
 4. מימוש תכנית הכרייה תפגע אנושות בתכנית התיירות של משרד התיירות והמועצה האזורית חבל אילות
 5. שטח המכרה סמוך לישוב באר אורה. השטח מהווה כיום חצר המשחקים של ילדי הישוב.
 6. למועצה האזורית חבל אילות אין כלים חוקיים להתמודד עם המפגעים הצפויים כתוצאה ממימוש תכנית הכרייה.
 7. טרם בוצעה דרך גישה מאושרת לשטח התכנית.
 8. הועדה רואה חשיבות לעדכון הנדרש בקשר עם תכנית השיקום והחשש לפגיעה במפעל הניקוז המגן על נמל התעופה
 9. הקמת מכרה חלוקים ומתקנים נלווים אליו בסמיכות לשדה תעופה והישוב באר אורה על השפעותיה אינה ראויה.
 10. מאז אישור התכנית חלו שינויים כה משמעותיים בסביבתה, אילו תכנית זו הייתה מקודמת כיום, לא הייתה מאושרת.

אין בסמכותה של הועדה המקומית לבטל את תכנית הכרייה. לפיכך, הועדה בוחרת בחלופה הפחות גרועה מבין שתי התכניות

הצעת החלטה:

הועדה מצרה, אך מחליטה לאשר את התכנית.

התפלגות הצבעה:

9 בעד, 1 נמנע

החלטה:

הועדה מצרה, אך מחליטה לאשר את התכנית.

רשמה: אינגריד הוג

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

לכירור ופרטים ניתן לפנות לאדר' אינגריד הוג, בטלפון שמספרו: 08-6355719 או בכתובת דוא"ל: ingrid@eilot.org.il

www.eilot.org.il/vaada

קישור לאתר הועדה:

הערות: פרוטוקול זה יובא לאישור הועדה בישיבתה הבאה