

6006684

מחוז - הדרום  
מרחב תכנון מקומי חבל אילות, אילת

תכנית מפורטת מס' 179/02/12

מסוף יצחק רבין

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
28 11 2011  
נתקבל

# הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 179/מ  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 5/9/11 לאשר את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 179/מ  
באמצעות פסק דין מס' 6354  
מיום 5/9/11

דברי הסבר

מסוף הגבול יצחק רבין (מסוף הערבה) הוקם בשנת 1994, בעקבות הסכם השלום עם ממלכת ירדן. באזור בו הוקם המסוף אין תכנית מתאר מפורטת בתוקף, המסוף הוקם ופועל עפ"י היתר לשימוש חורג, ל-3 שנים, המתחדש מעת לעת.

מיקום המסוף נקבע בהסכם השלום בין מדינת ישראל וממלכת ירדן ובהתאם לכך פותחו התשתיות ומתקני המסוף בשני צידי הגבול.

מטרת תכנית זו היא להסדיר את המעמד הסטטוטורי של המסוף, ולאפשר את פתוח המסוף וסביבתו בהתאמה לצרכים העתידיים ולערכי הטבע שבאזור (שמורת דקלי הדום/ אילת).

התכנית המוצעת נמצאת בהתאמה לתכנית המתאר תמ"מ 14/4 שנוי 21.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 179/02/12  
מסוף יצחק רבין.

2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מס' גליונות	מס' עמודים	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך
הוראות התכנית	מחייב			9	16.11.2011	אדר' שלמה גנדלר
תשריט	מחייב	1:2500	1		19.06.2011	אדר' שלמה גנדלר
נספח בנוי	מנחה	1:500	1		16.11.2011	אדר' שלמה גנדלר
נספח תנועה	מנחה	1:1250	1		28.07.2011	ד.א.ל. יהודה אריה
נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	מחייב			19	19.06.2011	לביא-נטיף אמנון נטיף
	מחייב	1:2500	1		19.06.2011	
נספח שלביות ביצוע	מחייב			3	11.10.2011	לביא-נטיף אמנון נטיף
	מחייב	1:1000	1		19.06.2011	
סקר גיאוטכני	מנחה			28	פברואר 2010	ד"ר עזי זלצמן

3. מקום התכנית: מחוז: דרום.

נפה: באר שבע.

מקום: מסוף יצחק רבין.

גושים: 40058 (חלק), 40067 (חלק)  
חלקות: בהליכי הסדר

4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום.  
רח' התקוה 4, קרית הממשלה,  
ת.ד. 233 באר שבע 84101  
טל: 08-6264333 פקס: 08-6264250  
WWW.MMI.GOV.IL

5. מגיש התכנית: רשות שדות התעופה (רש"ת).  
ת.ד. 137 נתב"ג 70100  
טל: 03-9758339 פקס: 03-9758332  
avibd@iaa.gov.il 050-9750907

6. עורך התכנית: שלמה גנדלר, אדריכל, מס' רישוי 06132  
ש. גנדלר, אדריכלות ובנוי ערים,  
רח' כורזין 1, גבעתיים, מס. זהות: 008066979  
טל: 03-5442052 פקס: 03-5466360.  
ShlomoG@v5arch.com

7. שטח התכנית: 113.07 דונמים

8. מספר מהדורה: מהדורה 2 לאחר דיון הפקדה

9. תאריך עדכון המהדורה: 16/09/2011

10. מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית.

11. נתונים כלליים: מרחב תכנון מקומי אילת ואילות.

$$X = 197,250$$

$$Y = 387,750$$

12. תאור המקום: על גבול ישראל ירדן, מדרום למרכז המסחרי המתוכנן של קיבוץ אילות ובסמוך לשמורת טבע דקלי הדום.

13. רשויות מקומיות בתכנית:

חלק מתחום רשות מקומית אילת, חלק מתחום רשות מקומית אילות.

14. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	חלקות
40058 (חלק)	בהליכי הסדר
40067 (חלק)	בהליכי הסדר

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט.

15. יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות:

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר מחוזית תמ"מ 21/14/4	כפיפות		5480	12/01/2006
תכנית מתאר ארצית יער וליעור תמ"א 22	כפיפות		4363	19/12/1995
תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים – נחלים וניקוז תמ"א 34/ב/3	כפיפות		5606	18/12/2006
תכנית מתאר ארצית מרקמים תמ"א 35	כפיפות		5474	27/12/2005
תכנית מפורטת מרכז מסחרי אילות 163/02/12	התאמה		אושר לתוקף 15/06/2009 טרם פורסם	אושר לתוקף 15/06/2009 טרם פורסם
תכנית מפורטת הרחבת מתקן ההתפלה בסבח"א אילת 238/02/2	התאמה		5787	20/03/2008

16. הגדרות בתכנית: בתכנית זו יהא למונח מסוף גבול את הפרוש הבא: מסוף יבשתי לתנועת בני אדם, טובין וכלי רכב ואספקת כל השירותים הנלווים לפעילות המסוף.

17. מטרת התכנית: הסדרה סטטוטורית של מסוף יצחק רבין ודרך הגישה אליו. הסדרת נושא הניקוז באזור התכנית.

## 18. עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת שימושים מותרים במסוף הגבול.

ב. קביעת יעודי קרקע וזכויות בניה בתחום התכנית.

## 19. טבלת שטחים ויעודי קרקע:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד	
				מס' מגרש	
%	דונם	אחוזים %	דונם	מס' מגרש	מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי (מסוף גבול)
74.02	83.7	-----	-----	004 005 006 007	
5.49	6.2	5.49	6.2	002	דרך קיימת או מאושרת
20.49	23.17	-----	-----	001 003	דרך מוצעת
-----	-----	94.51	106.87		שטח ללא תכנית מקומית
100%	113.07	100%	113.07		סה"כ

## 20. יעודי קרקע ושימושים:

## 20.01. מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי (מסוף גבול)

א. מבנים, שטחי תנועה, תפעול וחניה לצורך הפעלת מסוף הנוסעים על כל מתקניו. יותרו שימושים לטרמינל, משרדים, שרותים מסחריים, מזנונים ומסעדות, חנויות, סוכנויות נסיעה, השכרת רכב וכל תכלית אחרת הקשורה לשרות לנוסע. מבנים, שטחי תנועה, תפעול וחניה לצורך הפעלת מסוף המטענים הכולל: סככות ומחסנים, מתקני אחסון ושינוע, משרדים, בית מלאכה, ומבני עזר. יותר השימוש לשרותים עסקיים ומסחריים, שרותי יבוא יצוא, וכל תכלית אחרת הקשורה לטיפול במטענים. תותר הקמת מתקני ניקוז ותיעול לא יותרו מטענים שיש בהם כדי לגרום למטרדי זיהום אוויר, ריחות וסיכון לסביבה מחומרים מסוכנים.

ב. תאי שטח 006, 007 - השטח מיועד לתעלת מים בהתאם לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 14/4 שינוי 21 - בשטח זה תותר סלילת דרכים, חנויות, שטחי תנועה; הקמת מעברים, גשרים, מבני בידוק, סככות, גדרות, מבנים זמניים ואו יבילים, מתקני ניקוז ותיעול, ותשתיות לצרכי המסוף ולצרכי מערכת הביטחון.

ג. תא שטח 007 - השטח מיועד לשימוש בטחוני (דרך פטרולים וכו') באחריות מערכת הביטחון.

## 20.02. דרך

התווית הדרכים כמסומן בתשריט. בשטח זה תותר סלילה של כבישים, מגרשי חניה, מדרכות, גשרים, שבילי אופניים, מבני דרך ומתקני דרך, מתקני ניקוז ותיעול, התוויה, העתקה והסדרה של תשתיות, עבודות חפירה, חציבה ומילוי, גדרות, וכל הדרוש לסלילת דרך, אחזקתה ותפעולה. בתחום שלפני הכניסה למסוף רבין, בנוסף על האמור, תותר הקמת שערים, מחסומים, מצללות, מבני בידוק ושמירה.

21. קידוחי מי שתייה - מגבלות בניה

בשטח המצוי בתחום רדיוסי המגן של קידוחי מי שתייה יותרו פעולות בניה, סלילה, התקנה ופעילות עפ"י תקנות בריאות העם / קידוחי מי שתייה (הגבלות באזורי רדיוס מגן).  
 א. תימנע זרימת מי נגר עילי ממתחם המסוף לכיוון קידוח אילת 102.  
 ב. באזור מגן ב' של קידוח אילת 102 אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.  
 ג. באזור מגן ג' של קידוח אילת 102 אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור של הקידוח כמפורט בתקנות בריאות העם.

22. טבלת זכויות בניה :

קווי בניין	מס' קומות וגובה מרבי	היקפי בניה מירביים במגרש (% שטח המגרש)						שטח מגרש דונם	מס' מגרש	אזור
		תכסית שטח מרבית	מטרות שרות			מטרות עיקריות				
			סה"כ עיקרי + שרות	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
כמסומן בתשריט	1 קומה מתחת לקרקע 3 קומות מעל הקרקע (12 מ'). אנטנות ומתקנים מיוחדים 24 מ'.	60%	70%	10%	5%	50%	5%	17.34	004	מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי (מסוף גבול)
		60%	70%	10%	5%	50%	5%	37.30	005	
כמסומן בתשריט	1 קומה 6 מ'	30 %	30 %	* 10 %	0 %	* 20 %	0 %	10.66	006 (רצועת תעלה)	
כמסומן בתשריט	1 קומה 6 מ'	30 %	30 %	* 10 %	0 %	* 20 %	0 %	18.40	007 (רצועת תעלה)	
כמסומן בתשריט								2	001	דרך
								6.2	002	
	1 קומה 6 מ'	5%				5%		21.17	003	

\* ברצועת תעלה תותר הקמת מבנים כמפורט בסעיף 20.01 ב' לעיל.

23. הוראות נוספות:

23.01. תנאים למתן היתר בניה:

23.01.01. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה, עפ"י תכנית זו לאחר אשרה בתנאים כלהלן:

- א. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור פינויה לאתר מוכרז.
- ב. אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור כמפורט בתקנות התעבורה.
- ג. אישור רשות הניקוז.

- ד. אישור הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה כי ננקטו כל האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ה. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח השטח, כולל הגבהת שטחי המסוף, מתקניו ומבניו להגנה מפני שיטפונות.
- ו. תאום עם חב' מקורות לפני בצוע בפועל.
- ז. הבקשה להיתר בניה תכלול דו"ח חקירת קרקע מפורט שיוכן ע"י יועץ קרקע ומהנדס קונסטרוקציה עפ"י ת"י 413, הכולל ביצוע קידוחי ניסיון וחפירות של תעלות גישוש ובהתאם לדרישת מהנדס הקונסטרוקציה גם הגדרת תגובת אתר.
- ח. היתרי הבניה יינתנו בתנאי תאום עם משרד הבריאות.
- ט. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה:
- תאורת כביש הגישה למסוף תתוכנן ליצירת רמת תאורה נמוכה ומניעת סנוור למטוסים. תנאי למתן היתר בניה, יהא הגשת תכנית תאורה שתכלול, בין היתר, ציון גובה מרבי של עמודי התאורה, לאישור רשות שדות התעופה.
- י. שפכי מסוף הגבול יחוברו למערכת הביוב האזורית המתחברת למט"ש אילת.

23.02. תשתיות חשמל:

23.02.01. הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ – 2 מ' מכבלים אלה: אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים הקטנים מהמפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים חניה ואחסנה פתוחה כמו כן מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל לקווי מים, ביוב דרכים מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

23.02.02. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עלית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית או עילית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים שצ"פ) כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטראנספורמציה הפנימיות.

23.03. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983), התקף בזמן מתן היתרי הבניה.

23.04. הפקעות לצורכי ציבור :

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

23.05. חומרים מסוכנים :

במסוף המטענים לא תותר העברה ו/או אחסנה של חומרים מסוכנים (חומ"ס) ו/או תפוזרות הגורמים להשפעות על הסביבה, לרבות:

נוזלים \ תפוזרות במכליות	חומצה זרחתית, חומצה גופרתית, כלור, גופרית, קרוסין, סולר, מלט
תפוזרות	חול סיליקט (זכוכית), פוספטים, מלח, חול חרסה, גרניט, חצץ
בעלי חיים	עגלים, כבשים, סוסים, איילים

23.06. מקלטים :

מקלטים על פי הנחיות והוראות פיקוד העורף.

23.07. רצועת מעבר בסמוך לגבול :

במגרש מס' 007 תישמר היכולת לפעילות ביטחונית עם דגש על שמירת זכות מעבר ורציפות התנועה לכוחות צה"ל.

24. שלבי ביצוע :



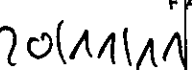
שלבי הביצוע כמפורט בנספח שלביות הביצוע.  
במהלך הקמת המסוף החדש - על מנת להבטיח את תפקודו הרציף של מסוף הגבול, ללא פגיעה בתנועת הנוסעים - תותר הקמת מבנים זמניים אשר יהרסו עם השלמת הבניה.  
שלבי ביצוע של הריסת המבנים המסומנים בתכנית להריסה, יקבעו לפי אותו עקרון של הבטחת פעילות רציפה של מסוף הגבול.

25. מימוש התכנית :

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



26. חתימות:

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	 	רשות שדות התעופה (רש"ת)			מגיש התוכנית
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		ש. גנדלר - אדריכלות ובנייה ערים אבן גבירול 186 תל-אביב 62032 טל: 03-5442057 FAX: 5460360	00806697/9	שלמה גנדלר	עורך התוכנית