

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 לשכת התכנון המחוזית
 מחוז דרום
 06-06-2018
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/101/03/12

שם תוכנית: תיירות ונופש ומבני ציבור במרכז אזורי חבל אילות

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: חבל אילות
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

לשכת התכנון המחוזית
 מחוז דרום
 24-01-2018
נתקבל

אישורים

מתן תוקף הפקדה

מינהל התכנון - מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור מבניה מס' 6103/18
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הודיעה
 ביום 24.1.2018 לאשר את חונכנית
 תוכנית מס' 6/101/03/12
 תוכנית נקבעת על פי אישור שר
 המבנה והתכנון
 מינהל התכנון
 נייר הועדה המחוזית

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מרכז אזורי חבל אילות נמצא על כביש 90 מצידו המזרחי מול קיבוץ יוטבתה. במרכז האזורי קיים אזור מבני המועצה האזורית, מרכז מסחרי ותחנת דלק של קיבוץ יוטבתה, חניון יעלים, מנחת, אזור תעשייה ושטחים פתוחים. תכנית זו מסדירה בחלקה את מערכת הדרכים הקיימת, גבולות מגרש משרדי המועצה, גבולות וזכויות בניה באזור "חניון יעלים" ההסטורי ויצירת 2 מגרשים תיירותיים נוספים המיועדים הן לאפשרות הקמת אטרקציה תיירותית שתשתלב עם הפעילות התיירותית העתידית באזור, והן כאפשרות לניצול המגרשים כאתר קמפינג.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תיירות ונופש ומבני ציבור במרכז אזורי חבל אילות	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
6/101/03/12	מספר התוכנית			
233.169 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
15.12.15	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית	לפי סעיף בחוק			
לא רלוונטי	היתרים או הרשאות			
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.	סוג איחוד וחלוקה			
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
לא				

1.5 מקום התוכנית

חבל אילות	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1	
206500	קואורדינטה X			
422500	קואורדינטה Y			
מרכז האזורי חבל אילות	רשות מקומית	תיאור מקום	1.5.2	
מ.א חבל אילות	התייחסות לתחום הרשות נפה	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3	
חלק מתחום הרשות	נפה			
באר שבע	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4	יפורסם ברשומות
מרכז אזורי חבל אילות	שכונה			
לא רלוונטי	רחוב			
לא רלוונטי	מספר בית			
לא רלוונטי				

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39113	מוסדר	חלק	-	7
39169	מוסדר	חלק	-	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39113	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/101/03/12	ג,ד,ה,ו,ז

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים/ החלטת ממשלה	תאריך
1/101/03/12	שינוי	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית המאושרת	2560	26.8.1979

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	15.12.15		15		מחייב	הוראות התוכנית
			15.12.15	1		1: 2500	מחייב	תשריט התוכנית
			7.7.15	1		1: 1000	מנחה	נספח בינוי ונוף
		מהוד הנדסה	1.7.10	1			מנחה	נספח תנועה וחניה
		לביא נטיף	מאי 2011	5	20	1: 5,000	מנחה	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז
		הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	15.7.15		2		מחייב	טבלת הקצאות
		גיאופרוספקט	נובמבר 2010		15		מנחה	סקר סיכונים סיסמיים
		רימון סביבה ונוף בע"מ	16.1.12	1	11		מנחה	סקר עצים בוגרים
		אפיק הנדסה	22.1.15		10	1: 1000	מנחה	נספח מים וביוב

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
מהנדס מועצה אזורית חבל אילות	יונתן פרגיון			מועצה אזורית חבל אילות		ד.נ חבל איילות מיקוד 88820	6355800 - 08		08 - 6355834		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 ב"ש	6264219		6264221	
חוכר			מועצה אזורית חבל אילות		ד.נ חבל איילות מיקוד 88820	08 - 6355800		08 - 6355834	
חוכר			קיבוץ גרופית		ד. חבל אילות 88825	08-6357777		08-6357726	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	רמי מרש	056376833	39616	מרש אדריכלים		שד' שזר 21 ב"ש	6272427		6209126	
מודד	משה פלוס	42468215	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטרי ה בע"מ	511582447	רח' הכשרת הישוב 10 ראשון לציון 75652	03-9627083		03-9626874	
יועץ ניקוז	מהנדס אמנון נטיף	009310590	12712	לביא נטיף	510838170	רח' שיבת ציון 5 א.ת. אזור	03-5584505		03-5584524	
יועץ תנועה	מהנדס אלי קוגלר			מהוד בע"מ		רח' יגאל אלון 65 מגדלי טויוטה תל אביב 67443	03-6251188		03-6251187	
יועץ ססמי	גיאולוג אופיר רוני	33865064		גיאופרוספקט	557709045	רח' הנמר 21 מלחה י-ם	02-6789358		02-6781351	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי תיירות, שצ"פ, דרכים ומבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי במרכז האזורי חבל אילות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מאזור תיירות ונופש, שטח פרטי פתוח, אזור ספורט, מרכז אורחי ודרכים לתיירות, למבנים ומוסדות ציבור, למינהל ציבורי, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים.
- ב. קביעת זכויות ומגבלות בנייה, הסדרת דרכים וחלוקת מגרשים.
- ג. פירוט השימושים והתכליות בכל ייעוד קרקע.
- ד. מתן הוראות להוצאת היתרי בניה ולפיתוח השטח.
- ה. קביעת הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 233.169 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		5,700	+ 5,700	0	מ"ר	תיירות
		150	150+	0	יח"ד אכסון	
		21,838	- 32,416	54,300	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	מגבלות בניה לגובה	עתיקות		
	101	,101,102	101,102,103	תיירות
	301-305		301-305	שטח ציבורי פתוח
	201,202		201,202	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
	1001,1002	1002	1001,1002	דרך מוצעת
	1101-1103		1101-1104	דרך מאושרת
	304,305		401,402	שטח פתוח
	501		501	חניון

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
44.20	103,066	תיירות	30.06	70,030	אזור תיירות ונופש	
12.58	29,323	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	7.59	17,697	מרכז אזרחי	
27.99	65,265	שטח ציבורי פתוח	31.13	72,620	שטח פרטי פתוח	
2.94	6,858	דרך מוצעת	20.04	46,746	אזור ספורט	
3.89	9,061	דרך מאושרת	11.18	26,076	דרך מאושרת	
1.88	4,383	שטחים פתוחים	100	233,164		
1.14	2648	חניון				
100	233,264	סה"כ				

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תירות – תאי שטח 101-103
4.1.1	שימושים
א.	<p>תאי שטח מס' 101, 103, ישמשו בייעוד תירותי המאפשר את השימושים הבאים:</p> <p>1. הקמת אטרקציות תירותיות שאינן כוללות לינה אשר אופיין מתאים ומשתלב באופי התירותי של האזור כגון: מרכז ירידים מדברי, פעילויות המדגישות את אופיו היחודי של האזור בתחום הזואולוגיה, הבוטניקה והגיאולוגיה. כמו כן יותרו שימושים נלווים כגון: בית קפה ומזנון בהיקף כולל של 200 מ"ר.</p> <p>2. חניון קמפינג המאפשר יחידות אכסון ארעיות וקבועות. במסגרת זו יותרו, מבני אירוח לקמפינג, שירותים ומקלחות קבועים, בית קפה, מזנון בהיקף כולל של 200 מ"ר, גינות, נטיעות, חניית, מתקני תאורה, תשתיות ציבוריות על ותת- קרקעיות, מצללות, ריהוט קבוע, שולחנות ושמשיות. חניון הקמפינג יהיה תואם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ב.	<p>תא שטח מס' 102 יותרו שימושים לאכסון ומסחר תירותי. במסגרת האיכסון יותרו בית מלון, מוטל, אכסניה כפר נופא ועוד הכולל 150 חדרים, בית ספר שדה, אטרקציות תירות, חניון קמפינג, בריכת שחיה, מגרשי ספורט, בתי קפה ומזנונים, ספא ועוד. הכל בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
4.1.2	הוראות
א.	<p>א. שימור עצים – עצים שסומנו ע"ג התשריט כעץ בוגר הם עצים קיימים לשימור, תוכנית זו לא מאפשרת עקירת עצים כתוצאה מהפיתוח המוצע בתוכנית, ככלל, הפיתוח העתידי בתחומי המגרשים יעשה מתוך הנחה כי העצים הם ערך מוגן. עצים בתחום התוכנית יעקרו רק אם יוכח לדעת פקיד היערות, בחו"ד אגרונום מוסמך, כי עקירתם חיונית עקב מצבם. אין לפגוע בעצי השיטה החיים בתחום התכנית, לפחות שבוע לפני כל פגיעה בעץ שיטה "יבש" יש לפנות לאקולוג המחוז, ע"מ לקבל את אישורו לעקירה.</p> <p>ב. עצי שיטה מוגנים מקומיים – שיטה סלילנית ושיטה סוככנית ייעקרו רק בתיאום עם רט"ג ובהיתר ממנה.</p> <p>ג. אטרקציה תירותית - הבניה באטרקציה תאופיין סביב מתחמים עם מיקרו אקלים, מוצלים ומוגנים מהשמש.</p>
ב.	<p>א. המבנים ייבנו מחומרים אמידים אורגניים קרי אבן ועץ, יותר שילוב של אלומיניום, מתכת וזכוכית תוך מתן דגש על אופי ארכיטקטוני ברמה גבוהה על מנת לשמר את הצביון התירותי של האזור. יותר שימוש בחיפוי הבניינים בטיח צורני וצבע באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. יינתן דגש על מעברים מקורים, הצללות ופתרונות אקלימיים הולמים.</p> <p>ג. יינתן דגש על עיצוב החזית החמישית כחלק מחזיתות המבנה תוך הסתרת כל המתקנים הטכניים.</p> <p>ד. יותרו מבנים מרחביים דמויי אוהל.</p> <p>ה. המבנים יתוכננו תוך הקפדה על התאמה לאקלים המדברי ועל פי עקרונות / תקני בניה ירוקה שיהיו תקפים בעת הוצאת היתרי הבניה וכן עקרונות בניה סולרית פסיבית.</p>
ג.	<p>שטח זה מצוי באזור ב' - פגיעות מי תהום בינונית- עפ"י תמ"א 4/ב/34, על כן, לא יותרו פעילויות העלולות לזהם את מי התהום לרבות אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי התהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה ומטווחי ירי פתוחים.</p>

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי – תאי שטח 201,202
4.2.1	שימושים
א.	אזור זה מיועד להקמת מבני ושירותי המועצה או כל מבנה ציבורי אחר, לצורכי חינוך, תרבות, בריאות, פנאי וספורט, דת, קהילה, חרום והצלה, מחסני מל"ח ופס"ח. כמו כן יותרו, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בניני הציבור ובכללם, מתקנים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה ותקשורת ומערכות תשתית על ותת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א.	המבנים ייבנו מחומרים אמידים אורגניים קרי אבן ועץ, יותר שילוב של אלומיניום, מתכת וזכוכית תוך מתן דגש על אופי ארכיטקטוני ברמה גבוהה על מנת לשמר את הצביון התיירותי של האזור. יותר שימוש בחיפוי הבניינים בטייח צורני וצבע באישור מהנדס הוועדה המקומית. המבנים יתוכננו תוך הקפדה על התאמה לאקלים המדברי ועל עקרונות תקן בניה ירוקה שיהיו תקפים בעת הוצאת היתרי הבניה וכן עקרונות בניה סולרית פסיבית.
ב.	לא תותר גישה ישירה לתא שטח 202 (מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי) מדרך ראשית מס' 90.
	שימור עצים – עצים שסומנו ע"ג התשריט כעץ בוגר הם עצים קיימים לשימור, תוכנית זו לא מאפשרת עקירת עצים כתוצאה מהפיתוח המוצע בתוכנית. ככלל הפיתוח העתידי בתחומי המגרשים יעשה מתוך הנחה כי העצים הם ערך מוגן. עצים בתחום התוכנית יעקרו רק אם יוכח לדעת פקיד היערות, בחו"ד אגרונום מוסמך, כי עקירתם חיונית עקב מצבם.
4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח – תאי שטח 301-305
4.3.1	שימושים
א.	גינון, פיסול, מצללות לא אטומות, ריהוט גנני, העברת קווי תשתית על ותת – קרקעיים. לא תותר גישה ישירה מדרך ראשית מס' 90.
4.4	שם ייעוד: דרכים
4.4.1	שימושים
א.	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.
ב.	דרך ארצית מספר 90- כמפורט בהוראות תמ"א 3, תכנית מתאר ארצית לדרכים.
4.5	שם ייעוד: שטחים פתוחים - תא שטח 401,402
4.5.1	שימושים
א.	יותר טיפוח הנוף בלבד כולל מעבר תשתיות על ותת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה. שטחים אלו יכללו בעתיד בתכנית למנחת יטבתה והיו תחת מגבלות המנחת. תא שטח 401: שטח זה מיועד למסילת ברזל עתידית
ב.	מגרשים 401,402 רצועה זו מיועדת לתעלת ניהול נגר בהתאם לאמור בסעיף 1.א.8 של נספח ניהול הנגר ובתיאום עם רשות הניקוז.
4.6	שם ייעוד: חניון תא שטח 501
4.6.1	שימושים
א.	ישמש לחניה ציבורית

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מס' יחידות ארוח	שטח בניה ב מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא משטח (השטח %)	גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קווי בנין (מטר)		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני
תיירות	101	22,850	(1)	5,700	735	-	-	10	6	1	-	כמסומן בתשריט	אחורי		
	103	38,183		4,000											
	102	42,183	150	10,000	1,000	-	-	26	6	3	-	כמסומן בתשריט			
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	201	4,742	-	2,175	240	-	-	55	16	3	1	כמסומן בתשריט			
	202	24,580	-	19,660	3,690	-	-	100	10	3	1	כמסומן בתשריט			

הערות:

1. עפ"י פרוגרמה תיירותית.
2. בכפוף למגבלות משרד הבטחון כמפורט בסעיף 6.3 להלן.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית.
- ב. היתר לאטרקציה יותנה בקבלת חוות דעת משרד התיירות לגבי השתלבות האטרקציה בסביבתה. הקמת אטרקציה תיירותית כאמור תותנה בהגשת פרוגראמה עסקית ותפעולית שתאושר ע"י המועצה האזורית ומשרד התיירות, הגשת תכנית לפיתוח הקרקע ומפרט טכני וכן הצגת פתרונות לנושא נגישות, ניקוז, תשתיות מים וביוב וכל תשתית ציבורית אחרת שתידרש ע"י הרשות המקומית. למפרט הטכני יצורף דו"ח בטיחות רלוונטי לפרויקט המוצע.
- ג. היתר בניה לכל מרכיב תיירותי בתכנית יותנה באישור משרד התיירות לנושא התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות. כפי שיהיו בתוקף בעת מתן מתן היתר בניה.
- ד. חניון קמפינג - תוצג בפני מהנדס הוועדה המקומית תכנית כוללת למיצוי זכויות הבניה והפיתוח בתחום אתר הקמפינג כולל פתרונות לנגישות תשתיות לכל יחידת קמפינג ומתן דגש למעברים מקורים, הצללות ופתרונות אקלימיים הולמים.
- פסולת – בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ה. הוצאת היתרי הבניה יותנו בהשלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
- ו. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע המט"ש יוטבתה.
- ז. כל היתר בניה יתואם עם רשות התעופה האזרחית.
- ח. מבנים להריסה – היתר בניה במקום בו מסומן מבנה להריסה ע"ג התשריט, יותנה בהריסת המבנה המסומן.
- ט. סיכונים סיסמיים:
1. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
 2. היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
- י. תשתיות
- 1) היתרי בניה ינתנו בתנאים, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך.
 - 2) יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- יא. עצי שיטה מוגנים מקומיים- שיטה סלילנית ושיטה סוככנית ייעקרו רק בתיאום עם רט"ג ובהיתר ממנה.

6.2 הגבלות בניה בגין מנחת יוטבתה

- א.** על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה – מישור המעבר והמישור האופקי רעש, ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה, הנובעים מקיומו של מנחת עין יוטבתה.
- ב.** הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מתקנים טכניים על הגג, עמודי תאורה וכו' הינו עפ"י המסומן בתשריט. שיפוע מישורי המעבר בצידי רצועת המסלול הינו 7:1. גובה הבניה המוחלט המירבי המותר מתחת למישורי המעבר בנקודה מסוימת לא יעלה על הגובה המוחלט של מישורים אלו. הגובה הנמדד מנקודת ההצטלבות בין ציר המסלול וקו הניצב עליו מנקודה הנבדקת בתוספת של 1 מ' גובה לכל 7 מ' מרחק הנמדד מגבול רצועת המסלול.
- ג.** גובה הבניה המוחלט המירבי המותר לגבי מכשולים דקיקים (כגון: אנטנות, עמודי חשמל וכדומה) יהיה נמוך ב 15 מ' מהגובה שנקבע בתשריט ובסעיף ב' להלן.
- ד.** גובה הבניה המוחלט המירבי המותר לגבי כבישים ודרכים יהיה נמוך ב 5 מ' מהגובה שנקבע בסעיף ב' ובתשריט.
- ה.** מתקנים בריכות ו/או מאגרים באתר וייעודים ותכליות מושכי ציפורים יהיו מקורים על מנת למנוע משיכת ציפורים לאתר.
- ו.** ככל שמקור המגבלה בגין המנחת יוסר, המגבלה תתבטל.

6.3 מגבלות גובה של מערכת הביטחון בקירבה למנחת מטוסים

- א.** התכנית ממוקמת בצמוד למנחת מטוסים המשמש את צה"ל. לאור כך, על תאי השטח תוטל מגבלות הגובה הבאות:
1. תא שטח 102 יוגבל לגובה 23.8 מ' מעפ"ש/103.8 מ' מעפ"י.
 2. תא שטח 201 יוגבל לגובה 11.8 מ' מעפ"ש/103.8 מ' מעפ"י.
 3. תא שטח 202 יוגבל בהתאם למיקום המבנים ביחס לקו העובר בין נ.צ. 205917/422735 ובין נ.צ. 205876/422593. חלקו המערבי של תא השטח יוגבל לגובה 9 מ' מעפ"ש / 93 מ' מעפ"י. חלקו המזרחי של תא השטח יוגבל לגובה 19.8 מ' מעפ"ש/103.8 מ' מעפ"י.
- ב.** בעת הסרת מקור המגבלות, יוסרו מגבלות הגובה, והגובה המותר לבניה יהיה לפי סעיף 5 להוראות התכנית.

6.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

6.5 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.6 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ח – 1978.

6.7 תשתיות

א.

כל התשתיות תהינה תת קרקעיות ויתואמו עם הרשויות המוסמכות

ב. תחנות השנאה-

חשמל

א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

מזהיר הקו	מהתיל הקיצוני	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך –
	0.3 מ'	תיל מבודד (תאמ על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על – עליון 161- 110 ק"ו

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו / או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית – כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה מעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית. כל מתקן הנבנה בגבולות תוכנית יחובר למערכת הביוב האזורית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י הרשויות המוסמכות.

ג. ביוב

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית, 30 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

מועצה אזורית

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה אזורית חבל אילות	חבל אילות	16.1.14
	מספר תאגיד:		500262530

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ		
	מספר תאגיד:		

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מרש אדריכלים בע"מ	10/1/16
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מועצה אזורית חבל אילות	מרש אדריכלים בע"מ	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מועצה אזורית חבל אילות	מרש אדריכלים בע"מ	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מועצה אזורית חבל אילות	מרש אדריכלים בע"מ	
	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: קיבוץ גרופית	קיבוץ גרופית	