

הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0917203

תיירות, מרכז אזורי חבל אילות, מגרשים 101 ו-103.

מחוז

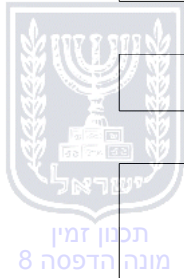
דרום

מרחב תכנון מקומי חבל אילות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עוסקת בשני מגרשים (101, 103) ביעוד תיירות במרכז האזורי חבל אילות.

בתכנית הקיימת, 6/101/03/12, חלה טעות בעריכת טבלת הזכויות, הן בחלוקת הזכויות בין המגרשים והן בחלוקת הזכויות בין שטח עיקרי לשטחי שירות. כחלק מתנאי המכרז לרכישת המגרש, נדרשו היזמים לתקן את התכנית. בנספח ח' לחוברת המכרז מוסיפה הועדה המקומית את הפרשנות לתיקון הטעות: מגרש 101 - 2,200 מ"ר עיקרי 235 מ"ר שירות. מגרש 103 - 3500 מ"ר עיקרי 500 מ"ר שירות.

תוכנית זו מחלקת את זכויות הבניה הקיימות בהתאם לחוברת המרכז לרכישת המגרשים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תיירות, מרכז אזורי חבל אילות, מגרשים 101 ו-103.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

608-0917203

מספר התכנית

61.033 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) (6)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

חבל אילות

קואורדינאטה X

206128

קואורדינאטה Y

422903

1.5.2 תיאור מקום

מרכז אזורי חבל אילות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות:

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39113	מוסדר	חלק		17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6 / 101 / 03 / 12	103, 101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6 /101 /03 /12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 /03 /101 ממשיכות לחול.	7309	8986	27/07/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יואב אבריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יואב אבריאל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	15/12/2020	יואב אבריאל	07: 04 17/12/2020	נספח מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סלטי חיים			אילת	(1)				solo.moshe@gmail.com
	פרטי	דורון שילוני		ש. דורון תיירות ונופש בע"מ	אילות	(2)		08-6315839	08-6315839	doron.camping@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לשם 12 ת.ד 1019.

(2) כתובת: משעול האפרסק 7, אילת.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** בשטח התכנית קרקע בבעלות מדינת ישראל**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	050-2131081	050-2131081	Yoav.Avriel@icl-group.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	(1)		052-3961250		mail@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: הכשרת הישוב 10 א.ת ראשלי"צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית, בין תאי שטח 101 ל 103

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
תיירות	103, 101	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	גבול מגבלות בניה
תיירות	103	
תיירות	103, 101	

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	61,033	100	61,033
100	61,033	סה"כ	

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	61,033.03	100	61,033.03
100	61,033.03	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	1. הקמת אטרקציות תיירותיות שאינן כוללות לינה אשר אופין מתאים ומשתלב באופי התיירותי של האזור, כגון: מרכז ירידים מדברי, פעילויות המדגישות את אופיו היחודי של האזור בתחם הזאולוגיה הבוטניקה והגיאולוגיה. כמו כן יותרו שימושים נלווים כגון: בית קפה ומזנון בהיקף של 200 מ"ר. 2. חניון קמפינג המאפשר יחידות אכסון ארעיות וקבועות. במסגרת זו יותרו, מבני אירוח לקמפינג, שירותים ומקלחת קבועים, בית קפה, מזנון בהיקף כולל של 200 מ"ר, גינות, נטיעות, חניות, מתקני תאורה, תשתיות ציבוריות על ותת קרקעיות, מצללות, ריהוט קבוע, שולחנות ושמשיות. חניון הקמפינג יהיה תואם לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. הבניה באטרקציה התיירותית תאופיין סביב מתחמים עם מיקרו אקלים, מוצלים ומוגנים מהשמש.
ב	הוראות בינוי א. 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, בחוו"ד אגרונום מוסמך, כי עקירתם חיונית עקב מצבם. אין לפגוע בעצי השיטה החיים בתחום התכנית, לפחות שבוע לפני כל פגיעה בעץ שיטה יבש לפנות לאקולוג המחוז על-מנת לקבל אישור לעקירה. ב. עצי שיטה מוגנים מקומיים - שיטה סלילנית ושיטה סוככנית ייעקרו רק בתיאום עם רט"ג ובהיתר ממנה.
ג	סביבה ונוף שטח זה מצוי באזור ב' - פגיעות מי תהום בינונית - עפ"י תמ"א 34/ב/4, 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	קדמי	צידי
				עיקרי	שרות									
תיירות	תיירות	101	22849	2200	235	12	6	1	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
תיירות	תיירות	103	38183	3500	500	12	6	1	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים: 1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית, עפ"י תוכנית זו ועפ"י תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית. 2. היתר לאטרקציה יותנה בקבלת חוות דעת משרד התיירות לגבי השתלבות האטרקציה בסביבתה. הקמת האטרקציה תיירותית כאמור תותנה בהגשת פרוגראמה עסקית ותפעולית שתאושר על-ידי המועצה האזורית ומשרד התיירות, הגשת תכנית לפיתוח הקרקע ומפרט טכני וכן הצגת פתרונות לנושא נגישות, ניקוז תשתיות מים וביוב וכל תשתית ציבורית אחרת שתידרש על-ידי הרשות המקומית. למפרט הטכני יצורף דו"ח בטיחות רלוונטי לפרויקט המוצע. 3. היתרי בנייה לכל מרכיב תיירותי בתוכנית יותנה באישור משרד התיירות לנושא התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות. כפי שיהיו בתוקף בעת מתן היתר בנייה. 4. חניון קמפינג, תוצג בפני מהנדס הועדה המקומית תכנית כוללת, למיצוי זכויות הבניה והפיתוח בתחום אתר הקמפינג כולל פתרון לנגישות ותשתיות לכל יחידות הקמפינג ומתן דגש למעברים מקורים, הצללות ופתרונות אקלימיים הולמים. - פסולת- בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסול הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מסודרת ומאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה. 5. 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. 6. כל היתר בניה יתואם עם רשות התעופה האזרחית	
6.2 ניקוז	6.2
פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאיזורים השונים בתכנית זו יוסדרו עפ"י חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח - 1957 על תיקוניו ותקנותיו.	
6.3 ביוב	6.3
מים- כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת המים, לפי דרישת הועדה המקומית. ביוב- כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב ולמט"ש האזורי. תכנית איסוף, סילוק וטיהור השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ובאישור משרד הבריאות.	
6.4 מגבלות בניה לגובה	6.4
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 על-פי המסומן בתשריט. שיפוע מישורי המעבר בצידי רצועת המסלול הינו 1:7. 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 מעשולים דקיקים (כגון: אנטנות, עמודי חשמל וכדומה) יהיה נמוך ב- 15 מ' מהגובה שנקבע בתשריט ובסעיף ב' להלך.	



מגבלות בניה לגובה	6.4
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.	
חניה	6.5
החניה תהיה בתוך המגרש, ותתוכנן על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.	
עתיקות	6.6
כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות	
תקשורת	6.7
"בזק" וטל"כ יונחו בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתיאום עם בזק וחברות הכבלים ומהנדס הועדה המקומית.	
חשמל	6.8
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו. ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו. ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו. * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. יש לבצע תאום 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 עליליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.	



6.8	חשמל
	אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאכסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מוותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה, הקמה של ביתני שירותים בילתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות ועל פי הענין לעבור לאורך קווי החשמל לקויים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל ולאחר קבלת הסכמתה. חברת החשמל תוכל להקים עמודים בשטח הפרויקט אשר נמצא בתחום מסדרון החשמל. כל המגבלות המפורטות בסעיף זה חלות על השטחים שבין גבולות המסומנים בתשריט כגבולות מסדרון חשמל ברוחב 150 מ'.



6.9	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	1. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו והתאמה לתקנים המחייבים על פי הם וכן על פי ת"י 1918, החלקים הרלוונטיים לתכנית זו. 2. תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות פיזית לדרכים, מעברים, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים שנועדו לציבור הרחב ובמידת הצורך גם "חניה נגישה" על ידי "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתן בת"י 1918, חלק 2. 3. לפחות 15% מסך יח' האירוח, המוצעות בתחום התכנית, תהיינה נגישות לאנשים עם מוגבלויות פיזית, בפריסה מאוזנת בין יח' האירוח הכלולות בתכנית.

6.10	חלוקה ו/או רישום
	חלוקה וירשום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

6.11	סקר סייסמי
	1. עמידות המבנים מפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידות מפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. 2. היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מייד ועד 30 שנים מיום אישור התכנית.
--	-------------------------------------