



## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להסדרת בניה הקיימת בפועל.  
בתכנית זו מוסדר גודל מגרש 250 בעקבות חוסר התאמה בין גודל מגרש עפ"י תב"ע מאושרת מס' 32/135/03/2 וגודל המגרש בפועל.  
תכנית זו מתקנת טעות שנפלה בתכנית 32/135/03/2 בה הושמט השביל בין מגרש 250 לדרך.  
בנוסף התכנית מגדירה את קווי הבנין ואת זכויות הבניה במגרש ואת אופן חלוקת השטחים בין בעלי הקרקע השונים. כמו כן מוגדרים בתכנית שטחי השרות למגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<b>מגרש 250 רחוב השחם - אילת</b>	<b>שם התוכנית</b>	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
<b><u>78/135/03/2</u></b>	<b>מספר התוכנית</b>		
1.251 דונם		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
מילוי תנאים למתן תוקף	<b>שלב</b>	<b>1.3 מהדורות</b>	
1	<b>מספר מהדורה בשלב</b>		
08.11.2011	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>		
תוכנית מפורטת	<b>סוג התוכנית</b>	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
כן	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>		
ועדה מחוזית			
61 א	<b>לפי סעיף בחוק</b>		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<b>היתרים או הרשאות</b>		
ללא איחוד וחלוקה	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>		
לא	<b>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</b>		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
		קואורדינטה X	195090
		קואורדינטה Y	386110
1.5.2	תיאור מקום	בית טורי ברחוב השחם פינת רחוב יעלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אילת
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	באר שבע
		יישוב	אילת
		שכונה	יעלים
		רחוב	השחם
		מספר בית	250

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40009	מוסדר	חלק מהגוש	39	80, 180

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
32/135/03/2	250

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
26/135/03/2	שינוי כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 26/135/03/2 פרט לשינויים המפורטים בתכנית זו.	3215	23.06.1985
32/135/03/2	שינוי כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 32/135/03/2 פרט לשינויים המפורטים בתכנית זו.	3701	29.09.1989
18/135/03/2	שינוי כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 18/135/03/2 פרט לשינויים המפורטים בתכנית זו.	2797	25.03.1982
101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מתאר אילת על שינויה	2893	17.02.1983

**1.7 מסמלי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	---	13	---	08.11.2011	אד"ר גדעון כץ	ועדה מחוזית	
תשריטת התוכנית	מחייב	1:250	---	1	08.11.2011	אד"ר גדעון כץ	ועדה מחוזית	
נספח בנין	מנחה מחייב לעניין קווי בנין, תכנית ונובה מרב	1:100	---	1	08.11.2011	אד"ר גדעון כץ	ועדה מחוזית	

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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**

מניש התוכנית	1.8.1	מניש התוכנית		מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מלא
מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	372134-7	שמואל שם טוב	שמואל שם טוב	מקצוע / תואר
				6543870	פנינה שם טוב	פנינה שם טוב	

**1.8.2 יזם במעל**

ל"ר.

16/11/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 13

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מסע	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	חוכר
		054-4326160		שרי מוצקין 23/6 ת"א (רח' השתם 250/1 אילת)				372134-7 6543870		שמואל שם טוב מינה שם טוב			חוכר
				רח' השתם 250/2 אילת				5141092 5075196		הרצל חנו שושנה חנו			חוכר
				רח' השתם 250/3 אילת				78795232		דניאלה ואלי בן עמו			חוכר
				רח' השתם 250/4 אילת				7983653 2702645		אברהם אמיר זקלין אמיר			חוכר
				רח' השתם 250/1 אילת				6768369		מירי סדרן			חוכר
	08-6264250		08-6264333	קריית הממשלה, רח' התקוות 4 באר שבע ת.ד. 233.101 84			מינהל מקרקעי ישראל – מחוז דרום						בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מסע	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	עורך ראשי
Ek-arch@bezeqint.net	08-6325897	052-8033383	08-6325891	ת.ד. 202, אילת		רשות מקומית א.ב. אדרלקים (1997)בנימ	116163	016534711	דודן כץ	דודן כץ	אדריכל	עורך ראשי
Vitaly-medidor1@bezeqint.net	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200, אילת		מדירות אילת הנדסה	902	307172635	ויטלי סוסניצקי	ויטלי סוסניצקי	מורד	מורד

16/11/2011

דבנית חוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 13

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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**

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להסדרת בניה הקיימת בפועל. בתכנית זו מוסדר גודל מגרש 250 בעקבות חוסר התאמה בין גודל מגרש עפ"י תב"ע מאושרת מסי 32/135/03/2 וגודל המגרש בפועל. תכנית זו מתקנת טעות שנפלה בתכנית 32/135/03/2 בה הושמט השביל בין מגרש 250 לדרך. בנוסף התכנית מגדירה את קווי הבנין ואת זכויות הבניה במגרש ואת אופן חלוקת השטחים בין בעלי הקרקע השונים. כמו כן מוגדרים בתכנית שטחי השרות למגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. הגדרת זכויות בניה: לאור הסדרת תא שטח 250 מוגדרים זכויות הבניה מחדש ואופן חלוקתם בין הבתים במגרש ומוגדרים שטחי השרות.  
ב. קביעת הנחיות לבינוי: עפ"י נספח הבינוי המנחה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.251
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		1,016	+42.0	974.0	מ"ר	מגורים ב' (שטח בניה עיקרי)
		4	0	4	מסי יחיד	מגורים ב'

**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	מ"ר	תאי שטח	יעוד
מגורים ב'	250	250	מגורים ב'
שטח פרטי פתוח	2500	2500	שטח פרטי פתוח
שטח ציבורי פתוח	1000	1000	שטח ציבורי פתוח
שביל	200	200	שביל
		100	דרך

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	אחוזים	מ"ר
66.67%	834 (2)	66.67%	847 (1)
0.08%	1	0.08%	834 (2)
5.11%	64	5.11%	1
1.68%	21	1.68%	64
26.46%	331	26.46%	21
100.0%	1251	100.0%	331
			1,251

הערות:  
 (1) שטח עפ"י תכנית מס' 32/135/03/2  
 (2) שטח עפ"י המודד מגרש.

16/11/2011

תבנית הוראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד 8 מתוך 13



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	תותר בניית בתי מגורים טוריים בני שתי קומות עם חזית מסחרית הפונה לרחוב השחם.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	החזית המסחרית מיועדת לחנויות בעלות קומה אחת בלבד, ועליה חלות כל ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר אילת לגבי חזית מסחרית.
ב.	תותר בניית חנויות בחזית הקדמית בלבד. החנויות יהיו קומה אחת עם גג בטון שטוח עם מעקה בגובה 0.8 מ' מיועד לשילוט בחזית הקדמית, ותותר בליטה של 1.00 מ' בגג מקו הבנין בחזית זו.
ג.	גג קומה שניה (מגורים) יהיה מרעפים עם גמלוניים בשיפוע לשני כיוונים ובלבד לכיוון החזית הקדמית והחזית האחורית.
ד.	בחלק המבנה המיועד למגורים תבוצע הצבת המצננים ודודי מים בתוך גג הרעפים של הקומה השניה, וקולטי שמש יוצבו על גג בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע. בחלק המבנה המיועד לחנויות (עם גג שטוח) יוצבו המצננים על גג בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מהגג או המעקה. הפתרון התכנוני המפורט טעון אישור הועדה המקומית במסגרת היתר בניה.
ה.	מרפסות לא סגורות ולא מקורות יחושבו כשטח עזר ולא יחושבו באחוזי בניה.
ו.	כל עבודה בתחום בניין זה טעונה אישור הועדה המקומית במסגרת היתר בניה.
ז.	אין בהוראות תכנית זו לפגוע בהיתרי בניה שהוצאו כחוק.
ח.	פתרונות מיגון ינתנו בהתאם להנחיות פיקוד העורף בעת קבלת היתר בניה.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	1. שבילים להולכי רגל, ככרות, רחבות ושדרות. 2. גנים ציבוריים, נטיעות, מגרשי ספורט ומתקני משחקים לילדים. 3. ביתנים למכירת משקאות וממתקים, עתונים ומזכרות. 4. מגרשי משחקים. 5. מבנים הכרוכים כנייל, כגון: בתי שימוש ציבוריים, חדרי הלבשה ורחצה וכד', באישור הועדה המחוזית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	כל העבודות יבוצעו לשביעת רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	שטח זה ניתן לגדר, לפתח ולגנן.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	כל העבודות יבוצעו לשביעת רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
ב.	בעלות הקרקע הנייל תוסדר ע"י הדיירים המעוניינים בדבר ועל חשבונם עם מ.מ.י. טרם הגשת בקשה להיתר בניה.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	תוואי הדרך ורוחבה עפ"י המסומן בתשריט.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט להצבת ריהוט רחוב, חניה לרכב, גינון, מעברים להולכי רגל, מעברים לניקוז ותשתיות.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטח בניה במ"ר		מספר קומות	מספר קומות מעל לפניסה הקובעת		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר ח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סך"כ שטחי בניה		מספר ח"ד	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		אחורי																							
			שטח שירות	שטח עיקרי		מתחת לפניסה הקובעת	עיקרי						צדדי-שטחלי	צדדי-ימני																												
מגורים ב'	250	834	60 מ"ר	1,016 מ"ר	2	2	2	8.0	---	4	---	129%	1,076	---	1	---	0	0	0	---																						
																					250/1	208.5	15 מ"ר	282	135%	282	---	15 מ"ר	208.5	0	0	0	---									
																					250/2	208.5	15 מ"ר	261	125%	261	---	15 מ"ר	208.5	0	0	1.2	---									
חלוקת זכויות הבנייה בין התמים	250/3	208.5	15 מ"ר	161 מ"ר	2	2	2	8.0	---	1	---	125%	261	---	1	---	0	0	1.2	---	2	---	8.0	---	1	---	130%	272	---	15 מ"ר	208.5	250/4	1.60	0	0	0	---	2	8.0	---	1	---

הערות:

- (1) חישוב השטחים ללכל ביה נעשה על בסיס השטח היחסי במגרש השייך לו (208.5 מ"ר).
- (2) זכויות הבניה למסחר יהיו בקומות הקרקע בלבד.
- (3) זכויות הבניה למגורים הם זכויות לקומות הקרקע וקומה א', במגבלות התכנית המרבית, קווי הבנין ועפ"י נספח הבנין.

16/11/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 13

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1. תנאים למתן היתר בניה</b>	
	6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
	<b>6.1.2 סיכונים סיסמיים</b>
	א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחד התנאים הבאים: (1) הגשת חיי"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. (2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
<b>6.2. בינוי</b>	
	א. הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה המהווה חלק מתכנית זו.
<b>6.3. היטל השבחה</b>	
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
	ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.4 תשתיות**

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.

**ביוב**

כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית.

**הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.

ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך
מ' 6.50	מ' 5.00	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
מ' 8.50	---	בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 13.00	מ' 9.50	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
מ' 20.00	---	בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 35.00		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
ל.ר.		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה: 	שם: שמעון שם טוב פנינה שם טוב	מגישי התוכנית
תאריך: 17.11.11	חתימה:  ת.ד. 702 אילת 88101 טל 0525891 0525897	שם: אדרי' גדעון כץ	עורך התוכנית
תאריך: 18.11.11	חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה:  חתימה: 	שם: שמעון שם טוב פנינה שם טוב שם: הרצל חנו שושנה חנו שם: דניאלה בן עמו אלי בן עמו שם: אברהם אמיר זיקלין אמיר שם: סדרו מירי	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד: 509026001	תאריך: 	תאגיד: עיריית אילת	

יש לנו התנגדות פקודתית לתכנית כתובי שון תהיו מודאגת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם התכנית או לכל בעל ענין אחר כשם התכנית. על עורך לא הועמד השטח ותחת פסגו הסכו חתמים בנית, ואין חתימתנו זו באה במקום חקמפה כי בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשעה מוסמכת, לפי כל חוקה ועצמי כל דין. למזן הפר שטח מועדד בזה בו אם נעשה או יעשה פי דין שטח בגין השטח הבלוי בתכנית, אין בחתימתנו על החתימה הכרת או תודאה בקידום הסכס כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו פי פני שדכס סאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכוו אחרת המופדת לנו מכח הסכס כאמור ועצמי כל דין שכן חתימתנו נענתה עד היום פנימה לביס התנוות. תאריך: 29.12.11  
מסדול מקרקעיו ישראל  
אילת  
מרכות תכנון

