



## דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו עוסקת בתוספת זכויות בניה ל 3 מגדלים בפרויקט מגדלי השמש.

תוספת זכויות הבניה נדרשות ע"י הדיירים.

מטרת תכנית זו לאפשר תוספות בניה עפ"י הפרוט הבא :

1. סגירת חדר נוסף בצידי המבנה בבניינים 12 ו 13 בהתאם ובצורה שבה בנוי המבנה הראשי וכדוגמת המבנה הקיים. (ראה נספח בינוי)
  2. סגירת רווחים קיימים במרפסות הבניינים. (ראה נספח בינוי)
  3. מתן אפשרות לתוספות בניה בקומת הפנטאוז
  4. מתן אפשרות להגדלת דירות הגן .
- בתכנון המבנים הקיימים נוצרו חללים שאינם סגורים והם מפריעים לדירי הבניינים לדוגמה :  
חלל בחזית הבניין שמעליו בקומות העליונות חלל זה סגור, חללים במרפסות שניתן דרכם להפריע לדיריים הנמצאים בקומות התחתונות ועוד כמפורט בנספח הבינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תוספת זכויות בניה, צוקי השמש אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

1/204/03/2

מספר התוכנית

16.785 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

15.12.11

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

אילת

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

192850

קואורדינטה X

384900

קואורדינטה Y

בין רחובות דרך הרים ורחוב הנבטים והחשמונאים, שחמון 7 אילות

1.5.2 תיאור מקום

אילת

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר שבע

נפה

אילת

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שחמון 7

שכונה

הנבטים

רחוב

11,12,13

מספר בית

הבנטים 51,53, החשמונאים 36

כתובת

| 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית |         |               |                     |                   |
|----------------------------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| מספר גוש                   | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| 40093                      | מוסדר   | חלק מהגוש     | 28,29,30            | 33,34,58          |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

| 1.5.6 גושים ישנים |              |
|-------------------|--------------|
| מספר גוש          | מספר גוש ישן |
| 40093             | לא רלוונטי   |

| 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות |                  |
|---|------------------|
| מספר תוכנית   | מספר מגרש/תא שטח |
| 388/מק/2, 204/03/2                                    | 11,12,13         |

| 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 | תאריך     |
|--------------------|---------|--|--------------------|-----------|
| 204/03/2           | כפיפות  | התכנית כפופה להנחיות תכנית זו ובנוסף מוסיפה זכויות בניה לצורך סגירת חללים פתוחים בבניין. | 4534               | 19.6.1997 |
| 388/מק/2           | שינוי   | התכנית מוסיפה זכויות בניה  | 5568               | 23.8.2006 |
| 136/במ/2           | כפיפות  | התכנית מוסיפה זכויות בניה ומשנה הנחיות לעיצוב אדריכלי                                    | 4244               | 1.9.1994  |

**1.7. מסמכי התוכנית**

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך        | תאריך עליכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ          | תחולה   | סוג המסמך               |
|--------------|-------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------|----------------|---|-------------------------|
|              | ועדה מחוזית | מרש אדריכלים בע"מ | 15.12.11          |               | 12          |                | מחייב   | הוראות התוכנית          |
|              |             |                   | 7.11.10           | 1             |             | 1:500          | מחייב   | תשריט התוכנית           |
|              |             |                   | 14.12.11          | 1             |             | 1:500<br>1:100 | מנחה, מחייב לעניין גובה המבנים וקווי הבניינים | נספח בינוי.             |
|              |             |                   | 13.10.10          |               | 16          |                | מחייב   | נספח חתימת מגיש התוכנית |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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**

| מגיש התוכנית |                |                |           |            |   |   |           |  |            |             |
|--------------|----------------|----------------|-----------|------------|---|---|-----------|--|------------|-------------|
| 1.8.1        | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מספר זכות | מספר רשיון | שם האגיד  | שם האגיד / שם האגיד/ שם רשות מקומית                   | מס' תאגיד | כתובת  | טלפון      | סלולרי      |
|              |                |                |           |            | דיירי בתים רח' הנבטים 53 (מגרש מס' 11) רח' הנבטים 51 (מגרש מס' 12) ורח' החשמלאים 36 (מגרש מס' 13) | שם האגיד / שם האגיד/ שם רשות מקומית מנתל מקרקעי ישראל | מס' תאגיד | החשמלאים 36 הנבטים 51 הנבטים 53 אילת מיקוד 88000 | 08-6331603 | 050-7591818 |
|              |                |                |           |            |   |   |           |  |            |             |

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

| 1.8.2 | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מספר זכות | שם האגיד / שם האגיד/ שם רשות מקומית                   | מס' תאגיד | כתובת            | טלפון   | סלולרי | פקס     | דוא"ל |
|-------|----------------|----------------|-----------|---|-----------|------------------|---------|--------|---------|-------|
|       |                |                |           | שם האגיד / שם האגיד/ שם רשות מקומית מנתל מקרקעי ישראל |           | רח' התקווה 4 ב"ש | 6264333 |        | 6264221 |       |

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

| 1.8.3 | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מספר זכות | מספר רשיון | שם האגיד / שם האגיד/ שם רשות מקומית                   | מס' תאגיד | כתובת        | טלפון   | סלולרי      | פקס     | דוא"ל |
|-------|----------------|----------------|-----------|------------|---|-----------|--------------|---------|-------------|---------|-------|
|       |                |                |           |            | שם האגיד / שם האגיד/ שם רשות מקומית מנתל מקרקעי ישראל |           | רח' 6098 ב"ש | 6272427 |             | 6209126 |       |
|       |                |                |           |            | שם האגיד / שם האגיד/ שם רשות מקומית מנתל מקרקעי ישראל |           | רח' 6098 ב"ש |         | 050-7447131 |         |       |

**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   |
|------------|--|
| מגורים ג 2 | אזור מגורים בבניה רוויה בו מותרות זכויות בניה מ 251% ועד 300% למגרש. |
| מגורים ג 3 | אזור מגורים בבניה רוויה בו מותרות זכויות בניה מ 301% ועד 350% למגרש. |
| מגורים ד 1 | אזור מגורים בבניה רוויה בו מותרות זכויות בניה מ 351% ועד 450% למגרש. |

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**

תוספת זכויות בניה לצורך סגירת חללים בבניינים, בנית מרפסות ותוספות בדירות גן ובפנטאוז והוראות לעיצוב אדריכלי בפרויקט צוקי השמש אילת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. תוספת זכויות בניה לצורך סגירת חללים בבניינים, בנית מרפסות ותוספות בדירות גן ובפנטאוז.  
ב. הוראות לעיצוב אדריכלי לביצוע התוספות כאמור בסעיף א' להעיל.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 16.785 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|       | מפורט             | מתארי |                         |           |          |                |
|       | 24,500            |       | + 5675                  | 18,825    | מ"ר      | מגורים         |
|       | 184               |       | 0                       | 184       | מס' יחיד |                |

**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   |            |
|----------------|---------|-----------|------------|
| תאי שטח        | תאי שטח | יעוד      | תאי שטח    |
|                |         | 11        | מגורים ג'2 |
|                |         | 12        | מגורים ג'3 |
|                |         | 13        | מגורים ד'1 |
|                |         | 1001-1004 | דרך מאושרת |

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

#### 3.2 טבלת שטחים

| מעב מוצע |        |                     | מעב מאושר |        |            |
|----------|--------|---------------------|-----------|--------|------------|
| אחוזים   | מ"ר    | יעוד                | אחוזים    | מ"ר    | יעוד       |
| 68.55    | 11.506 | מגורים ג'2, ג'3 ד'1 | 68.55     | 11.506 | מגורים     |
| 31.45    | 5.279  | דרך מאושרת          | 31.45     | 5.279  | דרך מאושרת |
|          |        |                     |           |        |            |
|          |        |                     |           |        |            |
| 100      | 16.785 |                     | 100       | 16.785 |            |



## 4 יעודי קרקע ושימושים

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>שם ייעוד: מגורים ג 2, ג 3 ו ד 1</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
| <b>א.</b>    | מבני מגורים בני 17 ו 18 קומות כולל קומת הכניסה. בקומת הכניסה יותרו משרדי חברת הניהול והנהלת הבניין.   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א.</b>    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סגירת החדרים בבניינים 12 ו 13 תעשה לכל מבנה יחד במשותף ולא לכל דירה בנפרד, בהגשה להיתר אחת ובחתימת כל הדירים בבניין.</li> <li>2. יותר סגירת חלקי הבניין הצדדים בדירות A עפ"י נספח 1 כל צד בנפרד.</li> <li>3. סגירת מרפסות אחוריות בדירות B יותרו רק בשני אגפי הבניין יחדיו. המרפסות ישארו פתוחות, לא תשונה חזית הבניין.</li> <li>4. יותר בניית מרפסת בקומה 14 באותה הצורה והחומר של המרפסות בקומות שמתחת (13 ומטה).</li> <li>5. יותר תוספת 8 מ"ר לקומות הפנטאוז ובתנאי שלא יבלטו בחזית המבנה ויבנו מחומרי הבניין המקוריים.</li> <li>6. יותר תוספת 12 מ"ר ליח"ד בדירות הגן לצורך הרחבת הדירות בצד רח' הנבטים.</li> </ol> |
| <b>ב.</b>    | חיפוי קירות החדרים יהיה מאבן, האבן תהיה כדוגמת האבן הקיימת בחיפוי הבניין בגוון, צורה, גודל ומרקם. האבנים ימשיכו את קווי האבן הקיימת. חלונות ימשיכו את קווי החלונות הקיימים בקומות מעל וימקומו באותו הגובה, הגודל והצורה הקיימת. צבע האלומיניום והתריסים יהיה כצבע במבנה הקיים.  |
| <b>ג.</b>    | קירוי מרפסות כמסומן בנספח 1 יאושר לכל דירה בנפרד כך שתקרת המרפסת תהיה מחופה טיח וצבועה בגוון הצבע הקיים בתקרה הצמודה בבניין.  |

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| <b>4.2</b>   | <b>שם ייעוד: דרכים</b>        |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                |
| <b>א.</b>    | רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט |



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

- א. היתרי בניה לתוספות בניה לדירות המגורים יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידות אדמה על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  2. על הבקשה 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)
  - ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.3 חניה**

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה בתכנית מתאר אילת.

**6.4 בטיחות בטיסה**

- א. על תחום התכנית חלות מגבלות בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיומו של ש"ת אילת. לא יינתן היתר לבניה בתחום התכנית אלא לאחר אישור מת"א שיכלול הנחיות להפעלת עגורנים וציוד בניה אחר והנחיות להתקנת סימוני הזהרה לבטיחות טיסה.

**6.5 תשתיות**

- א. 1. יקבעו 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.

**פיתוח תשתיות**

- ב. חשמל (1) כל תשתיות החשמל יתואמו עם חברת חשמל מרכזית.
- (2) 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 או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין הבולט או הקרוב לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

| מ' מציר הקו | מ' מהתיל הקיצוני |                                   |
|-------------|------------------|-----------------------------------|
| 2.25 מ'     | 2.00 מ'          | א. קו חשמל מתח נמוך               |
| 6.50 מ'     | 5.00 מ'          | ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:    |
| 13.00 מ'    | 9.50 מ'          | ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: |
| 35.00 מ'    |                  | ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו    |

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, 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 המינימלים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

- ג. מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970. **תקשורת**

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש התכנית יהיה 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| שם:                                     | חתימה:  | תאריך:  |  |
| מגיש התוכנית                            | תאגיד: דיירי בתים רח' הנבטים 53 (מגרש מס' 11) רח' הנבטים 51 (מגרש מס' 12) ורח' החשמלאים 36 (מגרש מס' 13) (ראה טבלאות מצורפות) |   |  |
| עורך התוכנית                            | שם: רמי מרש   | חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i><br>תאריך: 13/2/12 | מספר תאגיד: 17809 רגל-שבע<br>טל: 086270689                           |
| בעל עניין בקרקע                         | שם:   | חתימה:  | תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל<br>ראש תחום: <i>[Handwritten Signature]</i> |
| שכן התימחו ניתנו אך ורק מטעם גוף ממונה. |   |   |  |