

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 69/114/03/2

שם תוכנית: חוף צפוני אילת מלון מלכת שבא

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
11.07.2013  
**נתקבל**

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: אילת  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>6/5/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;"><i>11/6/13</i></p>	
<p>תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מתייחסת למלון מלכת שבא הקיים ופועל במגרש 35 בחוף הצפוני אילת, כ"מלון נושאי", במתכונת ארמון מלכותי. התכנית מיועדת להשיג שתי מטרות עיקריות, האחת: התאמת מגרש המלונאות מבחינת צורתו והיקפו לחלקה הרשומה החדשה חלקה 1 בגוש 40123, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע.

מטרה שניה-הגדרת השימושים המותרים במפלס הטיילת. תכנית 2/מק/318 קבעה כי 8.5% משטח המגרש, במפלס הטיילת ייועדו לאטרקציה. התכנית המוצעת קובעת מחדש חלוקת שטחים המיועדים למסחר בתכנית זו עקב שינויים שנערכו בתכניות מפורטות תקיפות ומבטלת את השטחים המיועדים לאטרקציה

לצורך כך קובעת התכנית הוראות בדבר שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית – הגדלת שטחי המסחר על חשבון שטחי האטרקציות, וזאת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

חוף צפוני אילת מלון מלכת שבא

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

19,122 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 23.8.13

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

לא רלוונטי

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד

איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת הבעלים.

וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת

195907

קואורדינטה X

384740

קואורדינטה Y

חוף צפוני אילת מתחם מלון מלכת שבא

1.5.2 תיאור מקום

רשות מקומית עיריית אילת

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום

הרשות

באר שבע

נפה

23.8.13

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 15

יפורסם ברשומות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

אילת  
יישוב  
שכונה חוף צפוני  
רחוב אנטיב  
מספר בית 8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות/ מגרשים בחלקן
40123	מוסדר	כל הגוש	1, 2, 3, 4	-
40176	בהסדר	חלק		-
40175	בהסדר	חלק		-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
40057	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
318/מק/2	35
50/114/03/2	35
63/ 114/ 03/ 2	35

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
33/114/03/2	כפוף	למעט השינויים המפורטים בתכנית זו	4229	14.7.94
318/מק/2	כפוף	למעט השינויים המפורטים בתכנית זו	4794	12.8.99
50/114/03/2	כפוף	למעט השינויים המפורטים בתכנית זו	4852	16.12.99
63/ 114/ 03/ 2	כפוף	למעט השינויים המפורטים בתכנית זו	5480	12.1.06
12/114/03/2	תואם			23.5.81
21/114/03/2	תואם		3575	2.8.88

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אלישע מור אדריכלים מתכנני ערים	22.2.12		ל.ר	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
		אלישע מור אדריכלים מתכנני ערים	22.2.12	ל.ר.	15	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
		אלישע מור אדריכלים מתכנני ערים	28.6.11		ל.ר	1:200	מנחה ומחייב לגבי מיקום השימושים המסחריים	נספח בינוי
		עומר גולדשטיין שמאי מקרקעין				ל.ר.	מחייב	טבלת הקצאות ואיזון

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)
סמנכ"ל	פליקס שופמן			ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ		אבא אבן 1 הרצליה פיתוח	09-9525513				

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
סמנכ"ל	פליקס שופמן			ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ		אבא אבן 1 הרצליה פיתוח	09-9525513			

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולר	פקס	דוא"ל
• בעלים	בנימין ברודר			חב' מלכת שבא בע"מ.		רח' גבורי ישראל 7 נתניה	09-8638494		09-8638477	
				חב' אור ים בינוי ומתוח בע"מ		אירפורט סיטי רח' הירדן 1 לוד	03-6301541			
				מנהל מקרקעי ישראל		קרית הממשלה ת.ד. 233 ב"ש 84101	08-6264333			

#### 1.8.4 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	אלישע מור	50184837	90037	אלישע מור אדריכלים מתכנני ערים		סורוקה 26 חיפה 34759	04-8257776	054-2279162	04-8265206	Morelisha@bezeq int.net
• מודד	דרור בן נתן		594	דרר בן נתן מדידות בע"מ		יצחק שדה 34 ת"א	03-5374394		03-5374396	
• שמאי מקרקעין	משה פרידמן			ברק פרידמן כהן ושות'		דרך בן גוריון 2 רמת גן	03-7553111			

**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
אטרקציות תיירותיות	מיזם תיירותי שאינו איכסוני המספק לתייר פנים וחוץ בתמורה ובאופן ישיר מוצרים או שירותים לפעילויות נופש תרבות ופנאי. הכוללים: שעשועים ובידור.
מסחר	מיזם המספק לתייר פנים וחוץ ולתושב מקומי בתמורה ובאופן ישיר מוצרים ושירותים קמעונאיים. שרותי מסחר לרבות שרותי מזון פאבים בתי קפה ומסעדות.

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**

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית – הגדלת שטחי המסחר על חשבון שטחי האטרקציות, איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי חלוקת שטחי הבניה במפלס הטיילת (מתחת לקרקע) - הגדלת שטחי המסחר ע"ח שטחי אטרקציות, מ- 15.5% ל- 24% משטח המגרש.
- תותר הקמת מגני רוח באזורי כניסות ראשיות למבנה בקו בניין 0.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	19.122 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4008		+1419.50	2588.50	מ"ר	מסחר
			-1419.50	1419.50	מ"ר	אטרקציות
	31,245.70		0	31,245.70	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 –

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				יעוד	תאי שטח
				מלונאות	101
				דרך מאושרת	201
				שצ"פ	306 - 301
				טיילת	401

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
87.33	16700	מלונאות		87.82	16792	מלונאות ונופש א
3.47	664	דרך מאושרת		3.47	664	דרך, חניה ציבורית
4.85	927	שטח ציבורי פתוח		4.36	835	שטח ציבורי פתוח
4.35	831	טיילת		4.35	831	חופ'ים
100	19122	סה"כ		100	19122	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מלונאות</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
.א.	מיועד למלון במבנים רב קומתיים קומפקטיים כמפורט בתכנית המאושרת מסי' 63/114/03/2, 50/114/03/2, 318/מק/2, 33/114/03/2 למעט לעניין שטחי אטרקציות. בשטח המסומן "הנחיות מיוחדות" בתשריט יותרו שטחי מסחר במפלס הטיילת.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
.א.	בשטחי המסחר יותרו השימושים הבאים:	מכירה קמעונאית של מוצרים, בתי אוכל ובתי קפה.
.ב.	תותר הקמת מגיני רוח באזור הכניסות הראשיות למבנה בקו בניין 0.	

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
.א.	גנים, שבילים להולכי רגל, ומעבר תשתיות.	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
.א.	בשטח המיועד לשצי"פ יותרו השימושים הבאים	נטיעות, שבילים ודרכים להולכי רגל, ומעבר תשתיות. הכל ע"פ הנחיות מהנדס העיר אילת ובאישורו.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
.א.	מיסעות ומדרכות ציבוריות, תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחומי הדרך, נטיעות עצים לצל ולנוי יותרו בשולי המדרכות.	

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: טיילת</b>	
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>	
.א.	מדרכות ציבוריות, תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחומי המדרכות, נטיעות עצים לצל ולנוי יותרו בשולי המדרכות.	

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יחידות איכסון	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ		מספר קומות	קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת %		מתחת לכניסה הקובעת %	עיקרי						עיקרי	קדמי		צדדי- ימני	צדדי- שמאלי			
			עיקרי	שרות													שרות	עיקרי	
מלונאות	101	16700	181.6	58.9	29.5	52.5	ע"פ התקיפת	-	ע"פ התקיפת	374	62458	104	2	13	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	ע"פ תשריט	
	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

השטח העיקרי כולל את שטחי המעברים בשטח המסחרי במפלס הטיילת במקומות בהם מוצבים דוכנים מסחריים בהתאם למסומן בנספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית.

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

- 6.1.1 היתרי הבנייה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכניות 33/114/03/2 2/מק/318, 50/114/03/2 63/114/03/2 ככל שאלה אינן סותרות הוראות תכנית זו.
- 6.1.2 לבקשה להיתר הבניה לשימוש בשטחי רצפה למסחר בשטח התכנית יצורפו הנספחים הבאים:
- א. תכנית עיצוב ארכיטקטוני שתכלול פרטים על עיצוב החזיתות מבחינת חומרי בניה וחומרי גמר, פרטי החזיתות וגוניהם.
- ב. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המגרש. מערכות אנרגיה מים ומערך סילוק פסולת ושטחי גינון בעציצים.
- 6.1.3 לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישור מהנדס הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מערכות ומתקני תשתיות מים ביוב ניקוז טיפול וסילוק פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות תיאור גימור החזיתות, גינון בעציצים, ריצוף, תאורה ושילוט.
- 6.1.4 התחייבות לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי כיבוי אש ולשביעות רצונם יהיו תנאי למתן היתר.
- 6.1.5 יובטחו סידורי גישה לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

**6.2 חלוקה ורישום**

איחוד חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**6.3 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל**

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה. הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
ב. קו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוריים	2.0 מטר
ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5.0 מטר
ד. קו מתח עליון עד 160 ק"ו: עם שדות עד 300 מטר	20.0 מטר מציר הקו
ה. קו מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 500 מטר	9.35 מטר מציר הקו

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' כבלים מתח גבוה ו 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

## 6.5 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה 1983 ) או התקנות שתהיינה בתוקפן במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ובתקני העיריה.

## 6.6 תשתיות

כל מערכות התשתית יונחו לשביעות רצונן של הרשויות המוסמכות.

6.6.1 **מים** אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.6.2 **ניקוז משמר נגר** תנאי להיתר בניה יהיה הגשת ניספח שימור מי נגר עילי ותכנית לניקוז השטח. 6.6.2.1 שטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי .

- ינקטו אמצעים להקנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי. השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאיזורים ציבוריים.

6.6.3 **ביוב** תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת חיבור המבנים למערכת ביוב ציבורית קיימת עם פתרון קצה

6.6.4 **אשפה** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. בבקשה להיתר הבניה יש להציג מקום אצירה לאשפה שיכלול הפרדה במקור של אשפה על פי יעד סילוק.

## 6.7 הנחיות סביבתיות

### 6.7.1 הוראות בדבר איכות הסביבה ומניעת מטרדים

- 6.7.1.1 הנחיות סביבתיות לאזור מלונאות יהיו ע"פ הנחית המשרד להגנת הסביבה :
- כל בקשה להיתר תכלול תכנית גינון והשקיה.
- כל הצמחייה בתחום המגרש תתוחזק ע"י מבקש היתר הבניה לשביעות רצון הרשות המקומית.
- מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש במקום מוסתר ובלתי נצפה מתחום המדרכה.
- פינוי פסולת יהיה בהתאם להנחיות העירייה .

## 6.8 הפקעה לצרכי ציבור

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

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

**7.2 מימוש התוכנית**

מועד מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

**8.0 אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

8.1.1 אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.1.2 אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תמומש בתוך 10 שנים

**8. חתימות**

תאריך: 23.5.13	חתימה:	שם: ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ מר פליקס שופמן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ	
תאריך: 23.5.13	חתימה:	שם: אלישע מור אדריכלים מתכנני ערים	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 23.5.13	חתימה:	שם: מר פליקס שופמן ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד: ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ	
תאריך: 23.5.13	חתימה:	שם: <del>חברת מלכת שבא בע"מ</del> חברת מלכת שבא בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: חברת מלכת שבא בע"מ	
תאריך: 23.5.13	חתימה:	שם: <del>חב' אור ים בינוי ופיתוח בע"מ</del> חב' אור ים בינוי ופיתוח בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: חב' אור ים בינוי ופיתוח בע"מ	
תאריך: 23.5.13	חתימה:	שם: <del>מנהל מקרקעי ישראל</del> מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אלישע מור תאריך: 23.5.13 חתימה:

**שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	x	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	x	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
	x	אם כן, פרט: נספח בינוי		
	x	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	x	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	x	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	x	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	x	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	x	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>	4.1	
	x	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	x	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	x	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	x	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	x	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	x	מספר התוכנית		

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.



לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	x	שם התוכנית	1.1	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	x	מחוז		
	x	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	x	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	x	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	x	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
x		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי	
x		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____			
x		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____			
x		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____			
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית			
x		• שמירת מקומות קדושים			
x		• בתי קברות			
x		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
x		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009			איחוד וחלוקה
	x	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		טפסים נוספים (4)
	x	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		
x		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי (5)	
x		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)	
x		האם בוצעה בדיקה מלאה לאחידת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?			
x		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?			חיזוק מבנים בפני רעידות
x		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?			
x		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?			
x		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)	

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הטפסים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התויב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

110

עורך התוכנית: אלישע מור תאריך 23.5.13 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.	ולחוף	25.7.12
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה אלישע מור, מספר זהות 50184837.

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 69/114/03/2 ששמה חוף צפוני אילת מלחון מלכת שבא (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשום \_\_\_\_\_ מספר 90037.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א.

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 חתימת המצהיר

23.5.13  
תאריך

