

6

ש.נ.ת. התכנון המחזית

21-79

מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת מס' 6 / 110 / 03 / 2

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/110/03/2

סמטת עופרים

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

היזם : נ.ש.פ.ט השקעות בע"מ, בעלת הזכויות במגרש 33

ובעלי הזכויות במגרשים 30, 31, 32
 גדי ברנס, אכסניית אביב (30)
 אריה קרן (31)
 מפלגת הליכוד (32)

עורך התכנית : אד' מרינה פלטקוב רישיון מס' 44886

משרד דן גרוסמן אדריכלים אילת 1993

תאריך: מרץ 1999

סימוכין: הסכם/סמטת עופרים ת.ב.ע

ת ק נ ו

מרחב תכנון מקומי : מחוז דרום

תכנית מפורטת : 2 / 03 / 110 / 6

שינוי לתכנית 3/110/03/2 .

שם התכנית : סמטת עופרים .

מחוז : דרום

נפה : באר - שבע

מקום : אילת

שכונה : המאפיה (מ' - 8) חלק ממבנו 14 ומבנו 19 .

גוש : 40002 .

מגרשים : 29 , 30 , 31 , 32 , 33 , 55 , 56 , 61 .

שטח התכנית : כ - 5.498 דונם .

היזם : חב' נ.ש.פ.ט. השקעות בע"מ, בעלי חלקה מס' 33
 ובעלי הזכויות במגרשים 30, 31, 32,
 גדי ברנס אכסנית אביב (30)
 אריה קרן (31)
 מפלגת הליכוד (32)

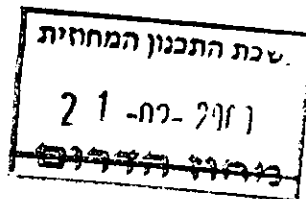
עורך הבקשה : אד' מרינה פלטקוב רישיון מס' 44886

גרוסמן דן אדריכלים אילת 1993 בע"מ .

כתובת : איתמר בן אבי, 1 תל אביב

טל: 6092413 - 03

תאריך מרץ 1999



1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס'. 6/110/03/2 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/110/03/2.

2. מסמכי התכנית :

המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .

- 2.1. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250.
- 2.2. 9.. דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- 2.3. נספח בינוי מנחה המתאר אופי הבניינים, ערוך בקנ"מ 1:250, 1:100 , נספח הבינוי מחייב לגבי גובה 0.00 + הקובע לבניינים, גובה מירבי לבניינים , קו בניין, מיקום ומס' חניות לשרות המגרשים .
- 2.4. נספח תנועה מנחה בק.מ. 1:250

3. יחס לתכניות אחרות :

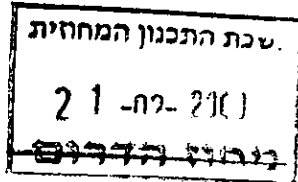
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 101/02/2 ולשינויים שאושרו מזמן לזמן ולתכנית מפורטת מס' 3/110/03/2 למעט ההוראות שתכנית זו באה לשנותן .

4. מסרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מיועד למלונאות עממית והסדר חניות ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה .

5. ציונים בתשריט ופרושם :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא .



6. תכליות ושימושים :

6.1 אזור מלונאות:

במגרשים מס' 30, 31, 32, 33 יותר להקים מבנה לאכסניות ומלונאות עממית בביניינים בני ארבע קומות מעל הקרקע וקומה אחת + חצר אנגלית מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבנין.
יותר לבנות מצללות בחזית הצפונית למגרשים הפונה לרח' עופרים, (עפ"י פרט בינוי) בקו בניין 0 לחניה בלבד.
במגרש מס' 30 יותר בנית מצללה ובִּרִיכת שחיה גם בחזית מזרחית בקו בניין 0.

כל המערכות והשרותים הנלווים יקבלו פיתרון בתוך המגרשים כולל חצרות משק.

6.2 אזור משולב - שטח ציבורי פתוח וחניה ציבורית תת קרקעית .

בש.צ.פ. המיועד לפיתוח תותר הקמת גני שעשועים לילדים, התקנת הצללות ספסלים וריהוט גן. כמו כן תותר חניה ציבורית לאוטובוסים מעל הקרקע. יוקם חניון ציבורי תת קרקעי. הכל עפ"י נספח תחבורתי שיתואם ויאושר ע"י מהנדס העיר.

6.3 אזור משולב דרך מוצעת וחניה ציבורית תת קרקעית, מס' 55.

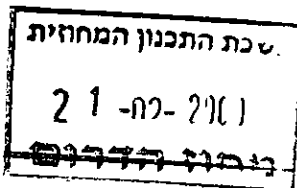
מטרתו ליצור רצף בין המפלס העליון של מגרש 29 א' לאזור המשלב שצ"פ וחניה לאוטובוסים.

הכביש מאפשר גישה וזרימה איטית של כלי רכב והורדת נוסעים בביטחה לצד המגרש. כביש זה הינו כביש נלווה לכביש העיקרי.
יותר המשך חניון ציבורי תת קרקעי מוצע.

6.4 אזור משולב דרך קיימת וחניה ציבורית תת קרקעית, מס' 56.

יותר המשך חניון ציבורי תת קרקעי מוצע, מתחת לדרך קיימת.

6.5 דרך קיימת - ללא שינוי .



6.6. מבנים להריסה :

על מנת לנצל את מירב אחוזי הבניה ולתאם את הבינוי, יש להרוס מבנים קיימים בעלי קומה אחת בלבד.

7. טבלת זכויות הבניה - מצב מוצע. (ראה טבלה).

8. תנאים להוצאת היתרי בניה:

8.1. תנאי להוצאת היתר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י

בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א) **תכנית בינוי 500 / 1:250**

התכנית תכיל: מפלסי קרקע סופיים, מפלסי כניסה לבנין וגג, חתכים אופייניים של הבנין ביחס לרחוב, ציון מיקום מערכות והסתרתם בצורה נאותה ע"ג הגג.

(ב) **תכנית פיתוח שטח 500 / 1:250**

התכנית תכיל: נסיעות, חמרי בניה של קירות התמד (במידה ויהיה צורך), גדרות, שערי כניסה, מתקני אשפה ופסולת ופרטי מצללות (בקנ"מ 1:50).

8.2. **תכנית פיתוח שטח 1:100** (בליווי יועץ תנועה)

התכנית תכיל: גבהי רצפות, שיפועים בחצר, פתרון חניה, שילוב מתקנים טכניים, תאורת חצר, מתקן לסילוק אשפה באישור מהנדס הועדה המקומית.

8.3. **הסדרת חצרות משק** (בליווי יועץ תנועה)

במידה ויהיה צורך הסדרת שטח לפריקה וטעינה - חניה תפעולית.

8.4. **חומרי גמר**

יצויינו על גבי החזיתות בתכנית ההגשה.

חומרים עמידים כגון: אבן נסורה/ מסותתת, פסיפס, טיח שליכט צבעוני משופשף. לא תורשה צנרת חיצונית. גלויה.

שכת התכנון המחוזית
21(1)-ת.1
מחוז תל-אביב

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

י.ע.ר.ד. השטח	מס' מגרש	שטח מגרש דונם	שטח ע"ק"ר				שטח ש"ר				שטח מירבי		מספר הקומות			קו"ר			בנין		
			מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין	מערב כניסה קובעת לבנין
מלונאות	30	0.538	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%
מלונאות	31	0.481	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%
מלונאות	32	0.513	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%
מלונאות	33	0.478	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%	160%	40%	40%
ש"פ	29	1.085	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
**	55	1.202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
***	56	0.752	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

* אזור משולב ש"פ וחניה ציבורית תת קרקעית.

** אזור משולב דרך מוצעת וחניה ציבורית תת קרקעית.

*** אזור משולב דרך קיימת וחניה ציבורית תת קרקעית.

הערות:

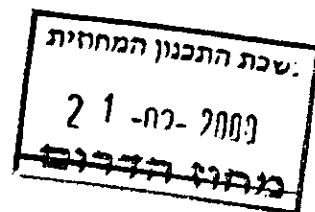
1. גובה מירבי עבור מתקנים ומסתור בנין = 1.80 מ'.

2. הגבלת מס' חד' ל- 40 יחידות למגרש.

3. קומה מתחת למפלס הכניסה +0.00, קו"ר בנין = 0.

7.1. זכויות בניה מצב קיים :

יעוד מלונאות, שטח עקר 35% בקומה, סה"כ 2 קומות, מרחף שירות 100%, קומת אחורי וצדדי 5 מ'.



8.5. עורך הבקשה יעשה תאום אדריכלי לגבי חומרי גמר הבנין עם יתר המבנים הקיימים והמתוכננים ברחוב והשפה הארכיטקטונית תהיה בעלת אופי דומה.

8.6. חומרי הגימור הסופיים יקבעו בהמלצה והסכמת מהנדס הועדה המקומית.

8.7. במידה ויוקמו תרנים ע"ג המבנים, הנושא יתואם עם צה"ל.

8.8. בסיחות טיטה

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של ש"ת אילת.

גובה המבנים המופיע בסעיף 7 בטבלה יהיה הגובה המירבי לבניה

מעל פני הים.

9. מערכת תשתית :

כל החיבורים לתשתית, מערכת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלויזיה וניקוז

יהיו מחוברים לרשתות עירוניות ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.

כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.

10. הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית

וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

סעיף 188 א' , ב' .

11. חניה :

החניות יהיו בתחום המגרשים ועפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות

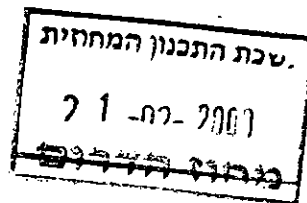
חניה) התשמ"ג - 1983 .

12. שלבי ביצוע :

4 שנים מיום אישור תכנית זו .

13. חלוקה ורישום :

יבוצעו בהתאם לסימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.



14. חתימות :

א. בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל: _____

ב. יזמי התכנית, בעלי מגרש 30: ~~אכסניית אביב~~
~~מ~~ ~~א~~ ~~בע~~ ~~מ~~
~~6374660~~ ~~12787~~ ת.ד. _____

בעלי מגרש 31: ~~אריה קורן~~
~~רשיון מס' 4587~~ _____

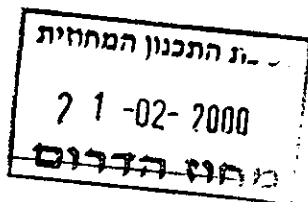
בעלי מגרש 32: _____

בעלי מגרש 33: _____

ג. עורך התכנית: ~~דן גרשמן~~ ~~אד"מ~~ ~~מרתה פלסקוב~~
~~מ.ד. 44886~~ ~~מ.ד. 1793~~ _____

ד. ועדה המקומית: _____

מרץ 1999.



דברי הסבר

הנדון : גוש - 40002

חלקות - 61 , 55 , 56 , 33 , 32 , 31 , 30 , 29 .

סמטת עופרים - מתחם המאפיה אילת .

שם הפרוייקט : סמטת עופרים .

תכנית זו הינה קטע מחוך מתחם המאפיה ומטפלת בסמטת עופרים לכל אורכה מצד אחד בלבד (צד זרוע) ..

הצד השני של הסימטה מוגש בנפרד כחלק אחר במתחם .

תכנית זו מוצעת יחד עם תכנית בינוי המצורפת אליה וזוהי חלק בלתי נפרד ממנה .

האזור כולו משמש כיום כאזור אכסניות פעיל ומיועד בתכנית זו לתיירות ומלונאות, ללבנות אכסניות ובתי מלון קטנים (וכמו כן אישור מבנים קיימים ביעוד הנ"ל) . אוכלוסית התיירות המאפיינת את אזור זה הינה שונה בעיקרה מאופי כלל אוכלוסית התיירות באילת .

פחרון חניה בתחום חזית המגרשים, חניה ציבורית לאוטובוסים וחניון ציבורי תת קרקעי ב.ש.צ.פ. משולב בגן ציבורי גינון וסככות צל (פרגולות) . המבנים בני ארבע קומות מעל מפלס הרחוב, קומה עליונה מדורגת בשילוב מרפסות, פרגולות הצללה וגג רעפיט עליון .

קומה תחתונה במרתף + חצר אנגלית מתחת למפלס הרחוב, סה"כ חמש קומות בבנין . גימור חיצוני של המבנים ברמה גבוהה ואסתטית, סיח צבעוני משולב באבן נסורה או מסוחתת ו/או פסיפס .

התכנית יוצרת רצף מבנים דומים ומשלימים זה את זה לאורך כל הסמטה .

משרד הפנים
 1965—1966

6/10/65

לשם החליטה

19/11/65

מס' 1000

מס' 1000

החלטת משרד הפנים

6/10/65

מס' 1000

מס' 1000

מס' 1000

מס' 1000