

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0394437

מגרש 120 שכונת המאפיה, אילת

מחוז

דרום

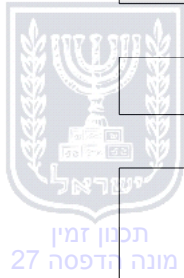
מרחב תכנון מקומי

אילת

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

התכנית מציעה שינוי במגבלות בניה, למגרש 120 בשכונת המאפיה, אילת. תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים, תוספת יח"ד למגרש המוצע, תוספת של 20% מהשטח הכולל המותר לבניה למגורים במגרש, לפי "הוראת שעה התשע"ו - 2015", תוספת של 80% שטח שירות לטובת חניה תת קרקעית, תוספת של 30% שטח שירות מתחת לקרקע, תוספת 2 קומות, שינוי בקווי בנין וניוד שטחי מסחר לטובת שטח ליעוד מגורים, העתקת ארובת בית החרושת לקרח, מבנה לשימור, מתא שטח 12015 לתא שטח 12053.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 120 שכונת המאפיה, אילת

ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0394437

1.2 שטח התכנית 10.165 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	195225
קואורדינאטה Y	385825

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	חטיבת גולני		

שכונה מאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40001	מוסדר	חלק		123
40002	מוסדר	חלק		53-54
40009	מוסדר	חלק		114-115, 176, 239

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/04/2012	3535	6404	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 03 / 110 17 ממשיכות לחול.	שינוי	17 / 110 / 03 / 2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אייל לוגאסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל לוגאסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	תמהיל דירות	29/01/2017	אייל לוגאסי	29/01/2017	1		מחייב	הוראות בינוי
כן	פרוט לגבי חישובי השטחים בחלוקה	22/11/2017	אייל לוגאסי	04/01/2017	1		מחייב	טבלת שטחים
כן	עיקרי הוראות התכנית	08/02/2017	אייל לוגאסי	22/01/2017	1		מחייב	טבלת שטחים
לא	נספח מנחה ומחייב לעניין קווי הבניין ומספר הקומות	07/10/2018	אייל לוגאסי	07/10/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		02/08/2018	ויטלי סוסניצקי	12/04/2016	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		19/09/2017	ויטלי סוסניצקי	08/09/2017	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		21/10/2018	זידאן זאהר	21/10/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		08/09/2016	אייל לוגאסי	08/09/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

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			אריה שפיר נכסים בע"מ	אילת	לוס אנג'לס	6			melony@melony.co.il
	פרטי			י.ב. קרקעות אילת בע"מ	אילת	שד התמרים				
	פרטי			ים סוף מאפיה קואופרטיבית אילת בע"מ	אילת	שד התמרים				hbar1818@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264333	
חוכר				אריה שפיר נכסים בע"מ	אילת	לוס אנג'לס	6			melony@melony.co.il
חוכר				י.ב. קרקעות אילת בע"מ	אילת	שד התמרים				
חוכר				ים סוף מאפיה קואופרטיבית אילת בע"מ	אילת	שד התמרים				hbar1818@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אייל לוגאסי	83782		אילת	שד התמרים	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	זידאן זאהר	118890		אילת	רוזמרין	2			
מודד	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 27



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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**

תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים, תוספת זכויות לתאי שטח 12014 12015 12076 . תוספת יח"ד לתאי שטח , תוספת שטח של 20% מסך השטחים למגורים, תוספת 80% לטובת חניה תת קרקעית, תוספת של 30% שטח שירות מתחת לקרקע, ניד 10% משטחי שירות ממתחת לקרקע למעל הקרקע. בתוספת 2 קומות מעל הקרקע, שינוי בקווי בנין וניוד שטחי מסחר לטובת שטח ליעוד מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) חלוקת המגרש 120 בהסכמת בעלים על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.

2) הגדלת מס' יחידות הדיור עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8

3) תוספת 2 קומות מעל הקרקע לכל חלקה עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4

4) שינוי קיי בניין עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.

5) העתקת ארובת בית החרושת לקרח, מבנה לשימור, המוכרז ע"י הועדה לשימור של העירייה מיום 20/07/14 בחלקה 115 (תא שטח 12015) עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 5

6) תוספת שטח עקרי ושירות מעל הקרקע עפ"י סעיף 62 א(א)(16)(1) לפי תוספת זכויות מכוח "תוספת כחלון" לפי סעיף 151(ב3) לחוק, הוראת שעה התשע"ו - 2015 כמפורט בנספח טבלת השטחים.

7) ניוד 10% שטחי שירות ממתחת לקרקע למעל הקרקע, עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.

8) תוספת שטחי שירות מתחת לקרקע לכל תא שטח, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.

9) ניוד 15% משטחי מסחר עיקריים לטובת יעוד מגורים שטח עיקרי, עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.

10) תוספת שטחי שירות לטובת חניה תת קרקעית, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	1201, 1202, 12014, 12015, 12053, 12076	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להעתקה/שחזור	מגורים ומסחר	12015
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	12014, 12015, 12053
מבנה לשימור	מגורים ומסחר	12053

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב ג'	10,165	100
סה"כ	10,165	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	10,157.8	100
סה"כ	10,157.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ומסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ומסחר	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח תחויב נסיגה של 2-3.5 מטר בשתי הקומות העליונות. תותר מצללה על הגג מחוץ לתחום הנסיגה בגובה קומה אחת. גובה הקומה המסחרית תהיה 6 מטר.	א
בינוי ו/או פיתוח יותר להקים מבנים למגורים מעל קומת קרקע מסחרית.	ב
בינוי ו/או פיתוח תחויב ארכדה מוצלת בחזית לרחוב האלמוגים.	ג
חניה קומת החניה תכלול חניה, מחסנים, חדרי מכונות וכד'. קו בניין תת קרקעי עבור חניה יאה אפס מכל הצדדים ובכל המגרשים עפ"י תב"ע מאושרת 17/110/03/2. במגרש 12014 יותר חיבור פיזי בחניה תת קרקעית בין המגרש 12015 הגובל בו לרבות גישה לרכב.	ד
שימור תותר העתקת המבנה לשימור, ארובת בית החרושת לקרח, מתא שטח 12015 לתא שטח 12053.	ה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	3	(2) 0	0	2	(1) 8	105	60	7353	651		911	5791	2169	12014	מגורים	מגורים ומסחר
0	3	(2) 0	0	2	1		60	868			325	543	2169	12014	מסחר	מגורים ומסחר
0	3	0	0	2				3904	3904				2169	12014	חניון	מגורים ומסחר
0	4	0	(2) 0	2	(1) 8	141	60	9959	881		1234	7844	2938	12015	מגורים	מגורים ומסחר
0	4	0	0	2	1		60	1175			440	735	2938	12015	מסחר	מגורים ומסחר
0	4	0	0	2				5288	5288				2938	12015	חניון	מגורים ומסחר
0	0	0	4	2	(1) 8	111	60	7919	701		981	6237	2336	12076	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	0	4	2	1		60	934			350	584	2336	12076	מסחר	מגורים ומסחר
3	3	0	4	2				4205	4205				2336	12076	חניון	מגורים ומסחר
3	3	3	3	2	6	35	60	7632	191		763	4770	1908	1201	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	0	3	0	2	6	5	60	1068	27		107	667	267	1202	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
0	0	3	0	2	6	10	60	2184	55		218	1365	546	12053	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

(1) תוספת הזכויות ניתנה רק לתאי שטח 12014 12015 12076.

(2) מס קומות בתאי השטח 12014 12015 12076 : סה"כ 8 קומות כולל קומת המסחר. גובה קומת מגורים לחישוב היא 3.2 מ' ברוטו, גובה קומה מסחרית 6.2 מ' וגובה מעקה גג 1.8 מ'. סה"כ רום גובה - 30.40 מ'

אופן החישוב: $m. 30.40 = 6.2 + 1.8 + (7 * 3.2)$. במבנים שאינם מעל הקומה המסחרית, יותרו 9 קומות מגורים ללא שינוי ברום גובה האמור

3) זכויות לתאי שטח 1201 1202 12053 לפי תכנית מאושרת 17/110/03/2

מאושר 250% עיקרי 40% שרות מעל הקרקע ו 10% שרות מתחת לקרקע, סה"כ 400% מגורים ומסחר ו 100% חניון.

4) 30% שירות מתחת לקרקע לטובת שירות אחר כגון אחסנה, מיקלוט וכ"ד

5) חניון תת קרקעי = 180%

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ 8 קומות כולל קומת מסחר . במבנים ללא קומה מסחרית 9 קומות..

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

התרי בנייה יינתנו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה. עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי תכנית מאושרת 17/110/03/2

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

רעידות אדמה - על פי תכנית מאושרת 17/110/03/2

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

עיצוב החזיתות ופני המעטפת החיצונית של הבניינים בכל הקשור לחומרי חיפוי גמר הקירות, תאור אופי וגודל של רכיבים אדריכליים כגון מרפסות קונזוליות בולטות, מרפסות בנסיגה, פתחים, מעקות, סיומת המבנה, גוונים, שילוב חומרים וכד' יכן יתייחסות כללית לפיתוח בכל הקשור לחומרים חיבור בין קומת המסד המסחרית לשטח הציבורי, הכל יהיה על פי חוברת הנחיות לעיצוב שאושרה ע"י מליאת המועצה ובאישור של מהנדס הוועדה.

6.4**הריסות ופינויים**

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.5**הוראות בינוי**

הוראות הבינוי ופיתוח יהיו על פי תכנית מאושרת 17/110/03/2

6.6**סטיה ניכרת**

כל תוספת זכויות הבניה מעבר למה שקובעת תכנית זו, בתחום התוכנית, תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.

6.7**חניה**

על פי תכנית מאושרת 17/110/03/2.

תא שטח 1201 ישווק ע"י רמ"י במכרז נפרד. במסגרת תכנית זו, לא יתוכנן במגרש זה שום אלמנט, אף לא חניה ו/או פיתוח.

6.8**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

גובה המבנה בתאום עם רשות שדות התעופה יעפ"י הנחיות.

6.9**סקר סייסמי**

סיכונים סייסמיים - עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו יהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

תשתיות	6.10															
<p>כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתיה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכ"ו תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>תשתיות חשמל הוראות בינוי ופיתוח לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ייתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="558 560 1262 1008"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מציר קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ' 3.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ' 6 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל-מחוז דרום. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מציר קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ' 3.5 מ'		קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' 6 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'	
סוג קו חשמל	מרחק מציר קיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ' 3.5 מ'															
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' 6 מ'															
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'														
ניקוז	6.11															
<p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>																
ביוב	6.12															
<p>תנאי לקבלת טופס 4 למבנה - חיבור למערכת ביוב עירונית קיימת והצגת פתרון קצה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>																
שימור	6.13															
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת תיק שימור לארובת בית החרושת לקרח בהתאם להנחיות</p>																



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

שימור	6.13
מהנדס העיר	

פסולת בניין	6.14
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מרוכז.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מרוכז כדין.</p>	

היטל השבחה	6.15
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תמהיל דירות – נספח מחייב

לתכנית מס' 602-0394437

מס' תא שטח			מס' חדרים	שטח דירות במ"ר
12076	12015	12014		
29	72	28	2	35-55
74	67	70	3	45-75
8	2	7	4	65-95
111	141	105		סה"כ יח"ד

- בסה"כ תמהיל הדירות הכללי של התכנית כולה וכן בתוספת המבוקשת בפרט לפחות 50% מסך הדירות (הן בחישוב הכללי והן בתוספת) הינם דירות שאינן עולות על גודל של 70 מ"ר.
- בהתייחס לתמהיל הדירות כפי שמצורף בטבלה לעיל תינתן גמישות של עד 20% לגבי 190 יחידות הדיור עפ"י תב"ע 17/110/03/2. לכל הדירות הנוספות שמוגדרות עפ"י "הוראת שעה" (סה"כ 217 יחידות דיור) לא תינתן גמישות והם יהיו בהתאם לרשום ב"הוראת שעה".





נספח 2 לעיקרי הוראות התכנית מס': 602-0394437

1. חלוקת מגרש 120 בהסכמת בעלים :

מאושר מגרש 120 בשטח של 10,165 מ"ר מוצע -

תא שטח 12014 בשטח של 2,169 מ"ר

תא שטח 12015 בשטח של 2,938 מ"ר

תא שטח 12076 בשטח של 2,336 מ"ר

תא שטח 1201 בשטח של 1,908 מ"ר

תא שטח 1202 בשטח של 267 מ"ר

תא שטח 12053 בשטח של 546 מ"ר

סה"כ 10,164 מ"ר.

על פי סעיף 62 א (א) 1.

2. הגדלת מס' יחידות דיור :

מאושר 190 יחידות דיור

מוצע -

תא שטח 12014 105 יחידות דיור (מאושר 40 יח"ד)

תא שטח 12015 141 יחידות דיור (מאושר 55 יח"ד)

תא שטח 12076 111 יחידות דיור (מאושר 45 יח"ד)

תא שטח 1201 35 יחידות דיור (ללא תוספת)

תא שטח 1202 5 יחידות דיור (ללא תוספת)

תא שטח 12053 10 יחידות דיור (ללא תוספת)

סה"כ 407 יחידות דיור

תוספת של 217 יחידות דיור על פי סעיף 62 א (א) 8.

3. תוספת קומות :

מאושר 6 קומות מעל הכניסה הקובעת

2 קומות מתחת לכניסה הקובעת

מוצע 8 קומות מעל הכניסה הקובעת בתאי שטח 12014, 12015 ו- 12076

6 קומות מעל הכניסה הקובעת בתאי שטח 1201, 1202 ו- 12053.

2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

על פי סעיף 62 א (א) 4 א'.

• סה"כ 8 קומות כולל קומת המסחר. גובה קומת מגורים לחישוב היא 3.2 מ' ברוטו, גובה

קומה מסחרית 6.2 מ' וגובה מעקה גג 1.8 מ'. סה"כ רום גובה – 30.40 מ'

אופן החישוב: $(3.2 \times 7) + 6.2 + 1.8 = 30.40 \text{ m}$

במבנים שאינם מעל הקומה המסחרית, יותרו 9 קומות מגורים ללא שינוי ברום גובה האמור.





4. שינוי קווי בנין :

- קו בנין לרחוב אלמוגים מאושר 4 מ' מוצע 0 מ' למסחר ולמגורים.
 קו בנין לרחוב חטיבת גולני מאושר 5 מ' מוצע 0 מ' לקומת המסחר
 0 מ' לקומות המגורים.
 קו בנין לכיוון רחוב אילות מאושר 3 מ' מוצע 0 מ' לקומת המסחר
 0 מ' לקומות המגורים.

מוצע 25 % למסחר

מוצע 225 % למגורים

- קו בנין בין תא שטח 12076 לבין תא שטח 1201 יהיה 0 מ'
 קו בנין בין תא שטח 12015 לתא שטח 12076 יהיה 4 מ' לכל צד
 קווי בנין בין תאי השטח יהיו 3 מ' לכל צד אלא אם צויין אחרת.
 על פי סעיף 62 א (א) 4 .

5. העתקת המבנה לשימור בתא שטח 12015 למקום חלופי בתא שטח 12053.
 על פי סעיף 62 א (א) 5 .

6. תוספת שטח עיקרי ושירות מעל הקרקע :

תא שטח 12014 - מאושר עיקרי 4,555 מ"ר = 210 %

מאושר שירות 759 מ"ר = 35 %

סה"כ 5,314 מ"ר (עיקרי + שירות)

תוספת של 20 % = 1,063 מ"ר

סה"כ 6,377 מ"ר.

תא שטח 12015 - מאושר עיקרי 6,170 מ"ר = 210 %

מאושר שירות 1,028 מ"ר = 35 %

סה"כ 7,198 מ"ר (עיקרי + שירות)

תוספת של 20 % = 1,440 מ"ר

סה"כ 8,638 מ"ר.

תא שטח 12076 - מאושר עיקרי 4,906 מ"ר = 210 %

מוצע שירות 818 מ"ר = 35 %

סה"כ 5,724 מ"ר (עיקרי + שירות)

תוספת של 20 % = 1,145 מ"ר

סה"כ 6,869 מ"ר.

תאי שטח 12053, 1201 ו- 1202 ללא שינוי.

על פי חוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), התשע"ו - 2015

סעיף 151 (ב3) לחוק.

7. ניוז 10 % שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת :

מאושר 40 % מעל הכניסה הקובעת

מאושר 10 % מתחת לכניסה הקובעת

מוצע 50 % מעל הכניסה הקובעת

מוצע 0 % מתחת לכניסה הקובעת.

על פי סעיף 62 א (א) 6 .





8. תוספת שטחי שירות מתחת לקרקע :

מאושר 10% על פי תכנית 17/110/03/2
מוצע 0% (ראה סעיף 7 לעיל)
מוצע 30%
על פי סעיף 62 א (א) 15.

9. ניוד של 15% משטחי המסחר העיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת יעוד מגורים :

מאושר 40% למסחר
מאושר 210% למגורים
מוצע 25% למסחר
מוצע 225% למגורים
על פי סעיף 62 א (א) 6.

10. תוספת שטחי שירות לטובת חניה תת-קרקעית :

מאושר 100%
מוצע 180%
תוספת של 80%
על פי סעיף 62 א (א) 15.





חישוב שטחים – נספח 1 לעיקרי הוראות התכנית לתכנית מס' 602-0394437

(המרה למ"ר)

1202		1201		12053		12076		12015		12014		תא שטח
מ"ר 267		מ"ר 1908		מ"ר 546		מ"ר 2336		מ"ר 2938		מ"ר 2169		שטח תא שטח
מסחר	מגורים	מסחר	מגורים	מסחר	מגורים	מסחר	מגורים	מסחר	מגורים	מסחר	מגורים	
15%	35%	15%	35%	15%	35%	15%	35%	15%	35%	15%	35%	שירות מאושר (מעל ומתחת לקרקע)
350					818	440	1028	325	759			
40%	210%	40%	210%	40%	210%	40%	210%	40%	210%	40%	210%	עיקרי מאושר סה"כ מגורים ומסחר 250%
					934	1175	6170 מ"ר	868	4555 מ"ר			
					1284 מ"ר	5724 מ"ר	7198 מ"ר	1193 מ"ר	5314 מ"ר			סה"כ שטח מאושר במ"ר
						(20%*5724) 1145 מ"ר (981 עיקרי, 163 שירות)	(20%*7198) 1440 מ"ר (1234 עיקרי, 206 שירות)		(20%*5314) 1063 מ"ר (911 עיקרי, 152 שירות)			תוספת למגורים לפי הוראת שעה (מעל הקרקע)
						=818+4906+1145	=1028+6170+1440		=759+4555+1063			סה"כ שטחים עיקרי+שירות + התוספת
					1284	6869	1615	8638	1193	6377		
					25%=15%-40%	4906+981+350=6237	25%=15%-40%	6170+1234+440=7844	25%=15%-40%	4555+911+325=5791		שטח עיקרי לאחר נידוד של 15% לפי סעיף 9 בעיקרי הוראות התכנית ולאחר תוספת (יחסי)
					584		735		543			שטח שירות לאחר נידוד של 10% (מעל הקרקע)
					15%	818+163=981	15%	1028+206=1234	15%	759+152=911		
					350		440		325			סה"כ שטחים עיקרי+שירות (מעל הקרקע)
					40%=15%+25%	7218	40%=15%+25%	9078	40%=15%+25%	6702		
					934		1175		868			סה"כ שטח שירות (תוספת 30%) (מתחת הקרקע)
						701		881		651		
						7218+701=7919		9078+881=9959		6702+651=7353		סה"כ שטחי בניה
						111		141		105		יח"ד מוצע

