

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0661611

רחוב האלמוגים מגרשים 23, 24 אילת

מחוז

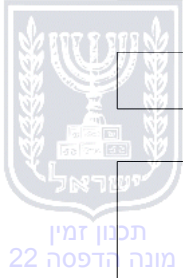
דרום

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

המגרשים בשכונת המאפיה המתחדשת. האזור כולו, עם פינוי שדה התעופה והתחדשות מרכז העיר, יהפוך ללב האמיתי והמרכזי של העיר. על מנת להתאים את הבינוי לאופי ולשימוש לפי מסמך המדיניות, לשפר המסחר והדיור בפרויקט, לתת מענה ראוי לחניה וחזית יצוגית לרחוב מבוקש.

- תוספת של 12 יח"ד - במגרש 23 מותרות 60 לפי תכנית 2/מק/488 ובמגרש 4ב' מותרות 6, בסה"כ מותרות 66, מבוקשות 12 נוספות כך שבמגרש המאוחד 78 יח"ד.
- תוספת של שתי קומות - מאושר קומה מסחרית + 5 קומות + 2 קומות תת קרקעיות, מוצע קומת קרקע למסחר + 7 קומות + 2 קומות תת קרקעיות.
- תוספת שטחים לצורך הקמת 12 דירות חדשות.
- העברת שטחי השרות למסחר ולמגורים מעל הקרקע במקום במרתף לשיפור המסחר ולתועלת היחידות שאושרו.
- עדכון חזיתות ושדרוג גמר המבנה כך שיוביל באיכותו את איזור מרכז העיר המתפתח.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רחוב האלמוגים מגרשים 23, 4ב אילת

מספר התכנית 602-0661611

1.2 שטח התכנית 1.911 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) (1), 62א (א) (4א), 62א (א) (6), 62א (א) (8), 62א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	385750

1.5.2 תיאור מקום

רחוב האלמוגים בשכונת המאפיה אילת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה הבקעה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	האלמוגים	24	
אילת	האלמוגים	20	

שכונה המאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	מוסדר	חלק	2-3	4, 26, 53

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 / 03 / 110 / 2
20/02/2013	3003	6551	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / מק / 488 ממשיכות לחול.	שינוי	488 / מק / 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			בעז שרייבמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בעז שרייבמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מאושר	16: 49 23/05/2021	בעז שרייבמן	23/05/2021	1		רקע	הוראות בינוי
לא	נספח בינוי מחייב לענין ממוצע גודל הדירות וכן לגודל הדירות לפי "שבס כחלון"	11: 59 06/12/2021	בעז שרייבמן	02/12/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	טבלת הקצאות	14: 55 13/12/2021	בעז שרייבמן	13/12/2021	2	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		08: 57 24/08/2020	דוד בז'רנו	20/08/2020		1: 250	מחייב	תנועה
לא		14: 38 13/09/2020	בעז שרייבמן	13/09/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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			ליאם נחמיאס חברה לבנין בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	7 א	03-9495967		oshra@high- group.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ליאם נחמיאס חברה לבנין בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	7 א	03-9495967		oshra@high- group.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חי נחמיאס ובעלי הקרקע באמצעות יפוי כח תכנוני

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בעז שרייבמן		יגאל שרייבמן בעז שרייבמן אדרי	תל אביב- יפו	סוקולוב		03-5465361		arc@schreib- man.co.il
תנועה	יועץ	דוד בז'רנו	66722	בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9701106		david_bez@b- ezeqint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

איחוד מגרשים 23 ו-4ב.
תוספת זכויות בניה למגורים עפ"י הוראות השעה "שבס כחלון".
העברת זכויות בין ייעוד מסחר למגורים.
תוספת קומות מעל ומתחת לקרקע.
תוספת יחידות דיור.
העברת שטחי שרות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד מגרשים :
 - 23 בשטח של 1599 מ"ר (2/מק/488).
 - 4 ב' בשטח של 312 מ"ר (17/110)
 - סה"כ 1911 מ"ר.
 - עפ"י סעיף 62א(א)1.
- תוספת של 20% בזכויות בניה למגורים עפ"י חוק התכנון והבניה (הוראות שעה) "שבס כחלון" :
 - מאושר עיקרי 40% למסחר מעל הקרקע - 764.4 מ"ר
 - מאושר עיקרי 160% למגורים מעל הקרקע - 3057.6 מ"ר
 - מאושר שרות 15% למסחר מעל הקרקע - 286.65 מ"ר
 - מאושר שרות 35% למגורים מעל הקרקע - 668.85 מ"ר
 - מאושר שרות 10% מתחת לקרקע - 191.1 מ"ר
 - מאושר לחניה 100% מתחת לקרקע - 1911 מ"ר
 - למגורים 5828.55 מ"ר - 1911 + 668.85 + 191.1 + 3057.6
 - 1165.71 = 20%
 - מוצע (221%) 4223.31 מ"ר = 1165.71 + 3057.6
 - סה"כ תוספת של 1165.71 מ"ר להקמת 12 דירות, 6 בנות 75 מ"ר ו-6 בנות 120 מ"ר.
- העברה של 50% עיקרי ממסחר למגורים עפ"י סעיף 62א(א) 6 :
 - מאושר למסחר עיקרי מעל הקרקע - 764.4 מ"ר
 - מוצע העברה של 45% למגורים - 343.98 מ"ר
 - נשאר עיקרי למסחר 420.4 מ"ר = 764.4 - 344
 - מאושר למסחר שרות מעל הקרקע - 286.65 מ"ר
 - מוצע העברה של 66% שרות למגורים 189 מ"ר = 287 X 66%
 - נשאר שרות למסחר 98 מ"ר = 287 - 189



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מוצע עיקרי למגורים מעל הקרקע 4567.31 מ"ר = $344 + 4223.31$

מוצע שרות למגורים מעל הקרקע 857.85 מ"ר = $189 + 668.85$

4. תוספת של שתי קומות - מאושר קומה מסחרית + 5 קומות + 2 קומות תת קרקעיות, מוצע קומת קרקע גבוהה

למסחר + 7 קומות + 2 קומות תת קרקעיות לפי סעיף 62א(4) בחוק.

5. תוספת 12 יח"ד לפי "הוראת השעה" 2015 סעיף 151 (ב 3) :

78 יח"ד במקום 66 מותרות, 60 במגרש 23 ו-6 במגרש 4ב.

6. יתרת שטחי שרות להעברה מתת הקרקע אל מעל הקרקע לפי סעיף 62 א (א) 9 לצורך הקמת ממ"דים ומבואות

וכן לצורך נגישות.

מאושר חניה מתחת לקרקע 1911 מ"ר.

מאושר שרות מתחח לקרקע 191.1 מ"ר.

מבוקשת העברת 191.1 מ"ר אל מעל הקרקע לשימוש שרות מגורים.

יתרת שטחי שרות למגורים מעל הקרקע $857.85 + 191.1 = 1048.95$ מ"ר.

יתרת שטחי שרות לחניה מתחת לקרקע 1911 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותיירות	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותיירות	1,911	100
סה"כ	1,911	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותיירות	1,911.2	100
סה"כ	1,911.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	שימושים
	מגורים או מלונאות עממית ואכסניות או דירות נופש שימוש אחד בלבד מביניהם מעל קומת מסחר עפ"י תכנית 17/110/03/2.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מסחר לחזית ומגורים בשבע הקומות מעל, חניון תת קרקעי בשני מפלסים.
ב	אדריכלות עיצוב בהתאם ל"מסמך המדיניות לשכונת המאפיה": - גמר המבנה יהיה - קומות המסד והמסחר אבן לקט מקומית. קומות המגורים בטיח בגוונים לפי מסמך המדיניות, מעקות המרפסות מתכת, פרגולה לרחוב בשילוב מתכת ועץ. - ניתנו פתרונות משולבים במבנה למסתורי כביסה ומזגנים. - חלונות ופתחים שילוב מתכת / אלומיניום עם עץ וזכוכית שקופה. - לא יותרו חלונות ממ"ד לחזית רחוב האלמוגים ללא אישור פרט ע"י מהנדס העיר. - לחדרי הרחצה איורור טבעי, במידה ואינו מתאפשר יש לתכנן פתרון איורור מכני תקני. - במסחר לא יותר ממכר חומרים מסוכנים. - תותר הבלטת מרפסות בגובה של לפחות 6 מ' מעל המדרכה לחזית רחוב האלמוגים ובתנאי שהבליטה לא תעלה על 1.20 מ' מתחום המגרש. - בקומת הקרקע תחויב בניה של קומה מסחרית ותחויב בניה של ארכדה מוצלת לאורך חזית החנויות. הארכדה תהא בתחום המעבר הציבורי להולכי רגל. לא תותר דגירה כל שהיא של הארכדה המסחרית, בחזית רחוב האלמוגים. תותר פתיחת עסקים כמפורל להלן: בתי קפה, חנויות למכירת ספרים, בגדים, עיתונים וצרכי כתיבה, מספרות, מכוני יופי וכו'. - החניה תהיה תת קרקעית. קומת החניה תכלול חניה, מחסנים, חדרי מכוניות וכו'.
ג	אדריכלות בינוי/ או פיתוח: 1. השטחים לניוד ממסחר למגורים לצורך שיפור הדיור ומאחר ואין אפשרות לממשם למסחר בתנאי המגרש. 2. תוספת הזכויות במסגרת כחלון הינה עבור 12 יח"ד הנוספות בתכנית, תוספת הזכויות מותנית במימושה למגורים בלבד ולא לשימושים האחרים המותרים בתכנית המאושרת. 3. שטחן של הדירות בהתאם לסעיף 151 לחוק: שטחן הממוצע של הדירות במגרש (מאושרות ומוצעות) יעלה על 80 מ"ר. לפחות מחצית מיח"ד שיוספו יהיו יח"ד ששטחה של כל אחת מהן אינו עולה על 75 מ"ר.
ד	אדריכלות הנחיות למבנה: - יש לאשר אצירת אשפה בהתאם להנחיות מחלקת שפע, כל פתרונות האשפה בתחום המגרש. - פתרון לאספקת גז לדירות יהיה בתחום המגרש.



מגורים מסחר ותיירות	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
0	6	3	3	2	8	(3) 28	78	60	8045.66	1911) 1146.95 (2) 4987.71 (1	1911	201	מגורים מסחר ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
972	201		מגורים מסחר ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תוספת זכויות הבניה במסגרת כחלון הינה עבור 12 יח"ד הנוספות בתכנית, תוספת הזכויות מותנית במימושה למגורים בלבד ולא לשימושים אחרים בתכנית המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 420.4 למסחר 4567.31 למגורים..

(2) 98 למסחר 1048.95 למגורים..

(3) גובה פני הגג..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום חניון תת קרקעי בלבד ובהתאם להנחיות הועדה המקומית ועל פי מסמך המדיניות לשכונת המאפיה ונספח התנועה המחייב לתכנית זו.

6.2

חשמל

יש לתאם תשתיות חשמל עם חברת החשמל בטרם מתן היתרי בניה.

6.3

פסולת בניין

יש להבטיח פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה.

6.4

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובניה עפ"י תכנית ו ולאחר אישורה.

6.5

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

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע 8 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



5.1. נספח טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מעל הכניסה הוקבעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית מתא (שטח %)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	מתחת לכניסה הוקבעת	מעל הכניסה הוקבעת				מתחת לכניסה הוקבעת		מעל מפלס לכניסה הוקבעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
0	6	3	3	2	6		60	60%	(5) 1759		(3) 640	(1) 3198	1599	23	מגורים מסחר ותיירות
0	6	3	3				6		(5) 343		(4) 125	(2) 624	312	4ב'	מגורים מסחר ותיירות

- (1) 640 למסחר 2558 למגורים
- (2) 125 למסחר 499 למגורים
- (3) 80 למסחר 560 למגורים
- (4) 15 למסחר 110 למגורים
- (5) 100% לחניה
10% לשרות

