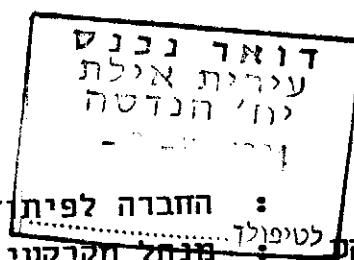


מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אילת
איזור חוף צפוני

תכנית מפורטת מס' 38/114/03/2
שינוי לתכנית מפורטת מס' 21/114/03/2
מגרשים 101 ו-34
גוש 40068, גוש לא מוסדר



היוזם : החברה לפיתוח חוף אילת
בעל הקרקע : לטיפול מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : י. פייגין - אדריכל
תאריך : פברואר 1994

420.3.94

מלון רויאל גרנדסתאור כללי

הבקשה עוסקת באיחוד שני מגרשים, צמודים לצורך הקמת מלון ע"פ החלטת משרד התיירות וע"פ הקריטריונים הנהוגים בו.

הפרוייקט יכלול מלון דירות ברמה גבוהה המורכב מ-3 אגפים המקיפים בריכת שחיה, מפלי מים, גן ושטחי חוף נרחבים, כמו כן שטחים ציבוריים ומסחריים לשירות האורחים.

עקרונות התכנון מבוססים על הפנית מרבית דירות המלון לגן הפנימי, בהתייחס למלון רואיל ביק' הנמצא דרומית לו.

הקטנת עומס הבניה על ידי פצול לשלושה מבנים תוך הגנה מרוח צפונית ויצירת תנאי אקלים נוחים בשטח הבריכה.

Q 20.394

א. כללי

1. שט התכנית
התכנית תיקרא תכנית מפורטת מס' 38/114/03/2 שינוי לתכנית מפורטת מס' 21/114/03/2.
2. מסמכי התכנית
א. 9 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית"
ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ג. תכנית בינוי עקרונית לא מחייבת.
3. יזום התכנית: החברה לפיתוח חוף אילת.
4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
5. עורך התכנית: י. פייגין - אדריכל.
6. שטח התכנית: 34.107 דונם.
7. מטרת התכנית
א. אחוד מגרשים 101 ו-34 והפיכת מגרש 34 לשטח מלונאות א'.
ב. התאמת אחוזי הבניה, לפי החוק החדש 95% עיקרי 15% שרות.
ג. שינוי בגובה המבנים, מ-5 קומות ל-5-8 (מ-17 מ' ל-20-29 מ').
8. שלבי ביצוע
זמן ביצוע של התכנית הוא חמש שנים.
9. חלוקה ורישום
יוכן תשריט באמצעות מודד מוסמך לצרכי רשום בלשכת רשום מקרקעין באשור הועדה המחוזית.

420.3.94

10. חניה

מס' החניות החסרים במגרש 37 יוקצה בתחום התכנית. כל שינוי שיחייב תוספת חניה במגרש 37 יוקצו לו מקומות נוספים בתחום מגרש 101 א'.

תותר הקמת חניון תת קרקעי בתחום מגרש המלון. במגרש 101 א' יוקצו מקומות חניה נוספים עבור שטחים מסחריים לשרותים של אורחי בתי המלון באזור (1900 מ"ר) וזאת בנוסף למקומות החניה הדרושים למלון לפי התקן. על הועדה המקומית לבדוק מקומות חניה לפי התקן לפני הוצאת היתרי בניה.

11. שטחי מסחר

כל המסחר יהיה בתחומי המגרש והגישה למסחר תהייה דרך מבנה המלון בלבד.

12. הגבלות בניה בביטחות הטיסה

א. על תחום התכנית מוטלות הגבלות בניה בגין ביטחות הטיסה המוטלות על ש"ת אילת וסביבתו.

ב. לא ינתן היתר בניה למבנה בתחום התכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

ב. יעודי קרקע

1. מלונאות ונופש א'

השטחים המסומנים בתשריט בקווים אנכיים וצבועים כתום מיועדים למלונאות ונופש א'.

שטחי מלונאות ונופש א' מיועדים למלונות במבני קומות קומפקטיים, או מלוניות.

שטחי הציבור של המלון יכללו פונקציות מסחריות ותיירותיות לשרותים של אורחי בתי המלון באזור.

בתוך המלון יהיו 1900 מ"ר שטחים מסחריים (למעט שטחים המיועדים למזון ומשקאות לאורחי המלון).

2. כל תוספת למגרש המסומן "ב" באות דפוס גדולה בתשריט מציין שטח החייב בתכנית בינוי בק.מ. 1:500.

ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

420.3.94

טבלת שמות ומגילות בנייה

מצב קרים

[illegible]

Q 20.3.94

מצב מוצע

הערות	תקן חניה				הנחיות מיוחדות				קווי בנין		מס'	גובה	% בניה		מסח	מס' הימור	
	מס' חניה	חניות	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה	מס' חניה	
מס' חניה	1:100	1:50	1:3	+	+	+	+	2	+	3	4	5-8	20-29	15%	95%	32.607	101
חומרים במגרש																	
37 יוקצה																	
במחום התכנית																	
כל שינוי																	
שיחיתב תוספת																	
חניה במגרש																	
37 יוקצו לו																1.5	
מקומות																	
נוספים במחום																	
מגרש 101 א'																	

הערות:
הגדלת שטח המגרש מבוססת על תכנית המודר ע"י מורד מוסמן אל"ו מתייחסת תכנית הקצאת שטח והתכנס עם מנהל מקרקעי ישראל.

420.3.94

טבלאות מרכוזות של שטחי הבניה

להלן פירוט שטחי הבניה של פרויקט רויאל גרונס במ"ר:

שטח עיקרי	שטחי שרות עפ"י תקנות תשנ"ב, חניות מקורות למעט חניות מקורות	חניות מקורות
30,976 מ"ר	4,891 מ"ר	4,891 מ"ר

ביטוי זכויות הבניה ב-%, כמופיע בטבלאות המפורטות הינו לצורך האינדיקציה הכללית של היקף הבניה בלבד במגרש. המספרים המופיעים בטבלה קובעים את הגדלים המקסימליים של השטחים המבונים במ"ר בפועל.

חשוב שטחים	שטח עיקרי	שטחי שרות למעט חניות מקורות	שטחי חניה מקורה	סה"כ
לפי תקנות התכנון והבניה	95%	15%	15%	125%
מפלס הכניסה	95%	15%	-	-
מתחת למפלס הכניסה			15%	

420.3.94

ג. מערכות אלקטרומכניות ואספקה ותשתית; גידור ושילוט; חומרי גמר

1. כל מערכות התשתית (מים, ביוב, חשמל, טלפון, ניקוז) בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות באילת, ותתוכננה בתאום ולפי הנחיות מהנדס העיר אילת.
2. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית - כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', באישור הגורמים הנוגעים לדבר. חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת-קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזוריים המותרים בבניה.
3. מערכות מיזוג אוויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש, לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס הועדה של מזגני אוויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם, אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.
4. חצרות משק ואספקה ומתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך השטחים המבונים, והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אטומים, להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקייה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה.
5. גידור שטחים מבונים יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים, תכנית פיתוח תכלול פרטי הגידור המוצע ותוגש לאישור הועדה כחלק בלתי נפרד מתכניות המבנים.
6. אתרי בניה חייבים בגידור זמני. גדר אתר בניה בגובה מינימלי 2 מ' מעל לפני הקרקע, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. תמיכות הגדר תהיינה מופנות פנימה. הגדר תקיף את כל אתר הבניה, ותכלול שער ננעל מחומרים כנ"ל.
7. לא יורשה שילוט פראי בכל אזורי התכנית, כולל על גבי מבנים ומתקנים, אלא כחלק בלתי נפרד ומשולב אינטגרלית מראש בתכנון האתר או המבנה, ובאישור מהנדס הועדה.
8. חומרי גמר

- א. חומרי הגמר יהיו עמידים וניתנים לניקוי בשטיפה.
- ב. צבע המבנה יהיה בהתאם ללוח הצבעים של עיריית אילת.

20.3.94

* מפרט חמרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים המוגשות לאישור הועדה לתכנון ובניה ומשמשות לרישוי.

* על מהנדס הוועדה מוטלת החובה לוודא שימוש בחמרי גמר ברי-קיימא ונוחים לאחזקה להבטחת שמירת החזות החיצונית של מבנים ומתקנים בשטח התכנית.

* לא יהיה שימוש ביותר ב-3 חומרי גמר שונים על גבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התכנית, באחד מחומרי גמר כנ"ל, ייעשה שימוש דומיננטי על פני רוב שטחי המבנה החיצוניים, חמרי הגמר הנוספים - באם יהיו כאלה - ישמשו לגיוון מקומי בלבד.

* "חמר גמר" - לצורך תקנה זאת משמעותם החומר, הצורה והגוון במאוחד.

* השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בתשריטים המשמשים לרישוי.

החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ
ת.ד. 522, אילת

7.3.94

חתימת היוזם

יהודה פייגין אדריכלים

חתימת המתכנן

חתימת הבעלים

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
אילת

28.2.94

תאריך

הומלץ ע"י הועדה בישיבה מס' (8) 5/90

מיום 21.3.90

בתנאים

מנהל ע"י

1084190

20.3.94

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 38/מ4/ס/2
 זיגור תכנית מס.
 העדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 3/5/93
 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר העדה המחוזית

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 38/מ4/ס/2
 העדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2/2/92
 להפקיד את התכנית.
 יו"ר העדה המחוזית

38/מ4/ס/2
 4225
 תכנית מס.
 23/6/95

38/מ4/ס/2
 4019
 תכנית מס.
 22/6/92
 מיום