

עיריית אילת  
 אגף מהנדס העיר  
**דואר נכנס**  
 11-06-1987  
 לטיפול.....  
 חתימה.....

מחוז הדרום  
 מרחב תכנון מקומי אילת.  
 אזור חוף דרומי.

10.7.87

תכנית מפורטת מס' .....  
 אזור מלונאות  
 ואדריכלות.

המתכנן: - יהודה פייגין - אדריכל

רח' רוקח 10 רמת-גן

טל': 03-7517904

א. כללי

1. שם התכנית:-- התכנית תקרא תכנית מפורטת מס'..... אזור מלונאות ואדי חמד.
2. גבולות התכנית:--גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה,  
$$\frac{140}{500} - \frac{140}{700} \quad \text{לבין} \quad \frac{878}{700} - \frac{878}{900}$$
3. יוזם התכנית:-- לקטן בע"מ.
4. בעל הקרקע:--מנהל מקרקעי ישראל.
5. המתכנן:--י. פייגין - אדריכל.
6. שטח התכנית:-- 34,400 דונם.
7. מטרת התכנית:-- (1) קביעת הוראות להקמת בית מלון.  
(2) קביעת הנחיות תכנון תכליות ושימושים לבית מלון.  
(3) הוראות פיתוח לשטח ציבורי פתוח.  
(4) קביעת דרך ושטחים לחניה ציבורית.
8. יחס לתכניות אחרות:--על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר אילת על כל תיקוניה.
9. זמן ביצוע של התכנית הוא חמש שנים.

ב. יעוד

1. אזור מלונאות:--השטחים הצבועים צהוב מותחם בחום כהה בתשריט מיועדים למלון של כ- 400 חדר ברמה גבוהה על כל מתקניו ושימושיו, הכוללים בריכות שחיה, מתקני ספורט שטחי שרות לאורחים, מסעדות חנויות וכו'.
2. שטח ציבורי פתוח:--שטח צבוע בתשריט בירוק בהיר.  
בשטח הציבורי הפתוח לא תותר כל בניה, חציבה, וחפירה כולל קירות תמך גדרות רצופים וכיוצ"ב. צלע ההר הדרומית, המצוק ושביל הולכי הרגל ישארו בצורתם ובמפלסיהם הטבעיים.
- תותר בנית גשר עץ מבית המלון אל המצוק הדרומי כמסומן בתשריט.
3. תכניות פתוח:--

3.1 - תנאי להוצאת היתר בניה למלון וכחלק מהבקשה להיתר בניה תהיה הכנת תכנית פיתוח לכל שטח התכנית כולל השטח הציבורי הפתוח, החניה והמעבר התת קרקעי, בקנה מידה 1:100 ו/או 1:250 ערוכה ע"י אדריכל גנים ונוף רשוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.2 - רוחב שביל הולכי הרגל לא יפחת מ- 5 מטר במפלס הנמוך מכיוון צלע ההר הדרומית

3.3 - קיר התמך של המלון בדופן שביל הולכי הרגל יהיה מסלעה בשיפוע של 1:1, במקומות שיש מרחב בצד הדרומי יעשה השיפוע על חשבון השטח הפתוח ובמקומות צרים על חשבון מגרש המלון, ובסה"כ לא יקטן שטח המלון ובלבד שרוחב רצועת השביל לא תקטן מ- 5 מטר.

3.4 - עבודות החציבה בצלע ההר הצפונית באזור הכניסה למלון יעשו בטרסות מגוננות.

3.5 - החניה הפרטית תהיה מרוחקת ב- 15 מטרים מקו המגרש המזרחי והמשטח שבין החניה הציבורית למפלס הבריכה ידורג במתינות באמצעים גינוניים על מנת לשמור מבט חופשי אל הואדי, או לחילופין תהיה לאורך החניה, והשטח שבין החניה הציבורית אל מפלס הבריכה ידורג במתינות בשיפוע של 1:2 באמצעים גינוניים

3.6 - ניקוז - תוכן תכנית ניקוז לכל שטח התכנית עד לשפת היס כולל המעבר מתחת לדרך הראשית כחלק מתכנית הפיתוח הנ"ל. התכנית תוכן ע"י יועץ מומחה ותתואם עם השירות לאיכות הסביבה במשרד הפנים ותאושר ע"י הועדה המקומית. ביצוע הסדרת הניקוז יחולו על היוזם.

3.7 - מפלס  $\pm 0.00$  של הבנין יהיה 3.0 מטר מעל מפלס הכביש שיאושר.

3.8 - תותר הקמת גשר הולכי רגל מעל הדרך הראשית. או מנהרה מתחת לכביש

רוחב הגשר לא יעלה על 2 מטר, גובהו יהיה בתיאום ואשור משרד התחבורה.

המנהרה או עיוב הגשר באשור מהנדס העיר, הקמת הגשר או המנהרה יהיה בתיאום עם צה"ל

4. דרך וחניה ציבורית:-- צבוע בתשריט בחום בהיר.

החניה המסומנת במשבצות בקווים אלכסוניים תשמש כחניה ציבורית לחוף רחצה ואדי חמד וקיבולתה - 50 מקומות חניה.

5. חניה פרטית:-- חניה תהיה תת קרקעית בתחומי המגרש מסומנת בקווים אלכסוניים מקוטעים. מספר מקומות חניה יקבע לפי מקום חניה אחד לכל 4 חדרים.

6. מעבר ציבורי להולכי רגל:-- צבוע בפסים אלכסוניים חום וירוק.

המעבר יהיה מתחת לכביש וישמש לחציית הולכי רגל וניקוז השטפונות וכן לשרותי חוף.

לא יוצא היתר לקטע זה אלא בהתאם לתכנית מפורטת ונספח בינוי.

המעבר בכביש 90 יחושב במעמס לא פחות מ-60 טון.

7. תקפו של נספח בינוי:-- נספח הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

בעת הבקשה להיתר בניה ניתן יהיה לעשות שינויים מנספח זה ובתנאי שאינם

בסתירה עקרונית לתכנית הבינוי.

#### טבלת שטחים

שטח באחוזים	שטח בדונם	מס' חלקה	
63.9 %	22.000 ד'	א	אזור מלונאות
25.6 %	8.800 ד'		דרך וחניה ציבורית
9.3 %	3.200 ד'	ב	שטח ציבורי פתוח
1.2 %	0.400 ד'		מעבר ציבורי
100 %	34.400 ד'		סה"כ

טבלת הנתונים ומגבלות בנייה

הערות	תקן חניה		קרוי בניין			מספר הזימות המותר מעל מפלס הכניסה הראשית	שטחי בנייה %	שטח החלקה (ד"ר)	מס' החלקה	היעוד		
	חניות רכב גדול	מס' חדרים / מ"ר	חניות רכב פרטי	מס' חדרים / מ"ר	לאורך צד אורך מצר (מ')						לאורך צד אורך דרום-מצר (מ')	לאורך דרך ראשית
	1 : ח' 50		1 : ח' 4		3	10	לפי תשריט	15	130%	22,000	א	אזור מלונאות

הערות : - כשטח הבנייה המוצרכים לא יכללו שטחי מקלטים, מרפסות לא מקורות חניות מקורות וחצר משק מקורה במתחם הבניין.

ג. מערכות אלקטרומכניות אספקה ותשתית : גידור ושילוט : חמרי גמר :

1. כל מערכות התשתית (מים, ביוב, חשמל, טלפון, ניקוז) בשטח התכנית תקשרנה 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 כתחום האזורים 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 המכונים, והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אטומים, להבטחת חזות היצונית מסודרת ונקייה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה.
  5. גידור שטחים מכונים יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המכונים, תכנית פיתוח תכלול פרטי הגידור המוצע ותוגש לאישור הועדה כחלק בלתי נפרד מתכניות המכונים.
  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.

- \* מפרט חמרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהווה חלק בלתי נפרד מחכניות המבנים המוגשות לאישור הועדה לתכנון ובניה ומשמשות לרישוי.
- \* על מהנדס הוועדה מוטלת החובה לוודא שימוש בחמרי גמר ברי-קלימא ונוחים לאחזקה להבטחת שמירת החזות החיצונית של מבנים ומתקנים בשטח התכנית.
- \* לא יהיה שימוש ביותר מ-3 חומרי גמר שונים על גבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התכנית, באחד מחומרי הגמר 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 בחמרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים כתשריטים המשמשים לרישוי.

..... חתימת הירזם: -

..... חתימת המתכנן: - *בהתאמה פייגין אדריכלים*

..... חתימת הבעלים: -

..... ת א ר י ך : - *15.4.87*

<b>הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר</b> <b>א ר י ת</b>	
רשיון מס' _____ יום _____	אשד ע"י הועדה בישיבתה ה _____
(7) 3/87	מיום 30.4.87
בתנאים _____	_____
_____	_____
_____	_____

**משרד הפנים**

חוק התכנון והכנייה השכיחה 1965  
מ הוד הדרום

מרחב הכנייה מקומי ..... א"ש  
הכנייה ..... 162/2/87  
התקנה המקומית/מקנה נכח .....  
ביטול/תקנה נכח ..... 379  
מיום ..... 21/9/87  
להתכנייה .....  
ע"ש מנהל לתכנון .....  
מנהל התכנון

**משרד הפנים**

חוק התכנון והכנייה השכיחה 1965  
מ הוד הדרום

מרחב הכנייה מקומי ..... א"ש  
הכנייה ..... 162/2/87  
התקנה המקומית/מקנה נכח .....  
ביטול/תקנה נכח ..... 379  
מיום ..... 25/5/88  
להתכנייה .....  
ע"ש מנהל לתכנון .....  
מנהל התכנון

תכנית מס' 162/2/87  
התקנה המקומית/מקנה נכח  
מיום .....  
מנהל התכנון

תכנית מס' 162/2/87  
התקנה המקומית/מקנה נכח  
מיום ..... 346  
מנהל התכנון