

מחוז הדרום
 מרחב תכנון מקומי אילת.
 אזור חוף דרומי.

הפרדת המבנה
 נתקבל תאריך
 3/1/60
 1.2.87

תכנית מפורטת מס' 162/03/2 א'
 לתכנית מפורטת מס' 162/03/2 א'
 שינוי
 אזור מלונאות ואדל חמד.
 חלקות ג, ד, ה, ח, ט.

משרד הפנים
 תיק תכנון והגנה תשכ"ה 1965
 מחוז הדרום
 מרחב תכנון מקומי
 חכנית
 הועדה התכנונית/משנה נכח
 בישיבה מס' 15/5/89
 מיום 15/5/89
 לתוכנית המוכרת ל...
 פגן מנהל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

החלטת הוועדה המחוזית
 3673 מס' 296.85 נפדל
 2/7/89

משרד הפנים
 תיק תכנון והגנה תשכ"ה 1965
 מחוז הדרום
 מרחב תכנון מקומי
 חכנית
 הועדה התכנונית/משנה נכח
 בישיבה מס' 15/5/89
 מיום 15/5/89
 לתוכנית המוכרת ל...
 פגן מנהל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

החלטת הוועדה המחוזית
 3673 מס' 296.85 נפדל
 2/7/89

המתכנן: - יהודה פייגין - אדריכל

רח' מעלה הצופים 19 רמת-גן.
 טל': 738478 - 03.

עיריית אילת
 אגף תכנון
 13-12-1998
 לטיפול
 מתקנה

א. כללי

1. שם התכנית: - התכנית תקרא שינוי לתכנית מפורטת מס' 162/03/2 א' אזור מלונאות ואדי חמד, חלקות ג, ד, ה, ח, ט.
2. גבולות התכנית: - גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה, בין נקודות ציון $\frac{140}{500} - \frac{140}{700}$ לבין $\frac{878}{700} - \frac{878}{900}$.
3. ינזם התכנית: - לקסן בע"מ.
4. בעל הקרקע: - מנהל מקרקעי ישראל.
5. המתכנן: - י. פייגין - אדריכל.
6. שטח התכנית: - 8.960 דונם.
7. מטרת התכנית: - תכנון הגדלת שטח לאזור מלונאות ע"י: -
א. שינוי יעוד הקרקע מדרך לאזור מלונאות ונופש, שטח ציבורי פתוח ושטח לחניה ציבורית.
8. יחס לתכנית אחרות: - על תכנית זו תחולנה הנראות תכנית מתאר אילת על כל תיקוניה. ותכנית מפורטת מאושרת 162/03/2. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית מפורטת קודמת תהיינה הנראות תכנית זו קובעות.
9. זמן ביצוע של התכנית הוא חמש שנים.

ב. יעוד

1. אזור מלונאות: - השטחים הצבועים צהוב מנתחם בחנם כהה בתשריט מיועדים למלונאות.
2. אזור למלונאות עם חניה עם זיקה: - שטח הצבוע בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים בירוק הינו שטח למלונאות עם חניה עם זיקה. השטח מינעד לחניית ציבוריות ולדרכי גישה. לא תותר בו כל בניה.
3. שטח ציבורי פתוח: - שטח צבוע בתשריט בירוק כהיר. 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, למעט חציבה ו/או חפירה לצרכי המנהרה והשביל
להולכי רגל.

4. תכניות פתוח: -

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

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

4.3 - 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.

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

4.5 - החניה הפרטית תהיה מרוקת ב-3 מטר 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 גינוני.

4.6 - ניקוז - תוכן תכנית ניקוז לכל שטח התכנית עד לשפת הים כולל המעבר מתחת לדרך הראשית כחלקמתכנית הפיתוח הנ"ל. התכנית תוכן ע"י יועץ מומחה ותתואם עם השירות לאיכות הסביבה במ רד הפנים ותאור ע"י הועדה המקומית.
ביצוע הסדרת הניקוז יחולו על היוזם.

4.7 - מפלס ± 0.00 של הבנין יהיה 3.0 מטר על מפלס הכביש שיאושר.

4.8 - כמו כן תותר הקמת גשר הולכי רגל מעל הדרך הראשית ובצוע מנהרה מתחת לכביש בשלמות ולכל רוחב הדרך. רוחב הגשר לא יעלה על 2 מטר, גובהו יהיה בתיאום ואשור משרד התחבורה.
המנהרה ועיצוב הגשר באשור מהנדס העיר.
הקמת המנהרה והגשר יהיו בתיאום עם צה"ל.

5. דרך וחניה ציבורית: - צבוע בתשריט בחום כהיר.

6. שטח משולב (דרך + מעבר ציבורי להולכי רגל): -

צבוע בפסים אלכסוניים חום וירוק.
המעבר יהיה מתחת לכביש וישמש למעבר הולכי רגל וניקוז השטפונות וכן לשרותי חוף.
לא יוצא היתר לקטע זה אלא בהתאם לתכנית מפורטת ונספח בינוני.
המעבר בכביש 90 יחושב במעמס לא פחות מ- 60 טון.

ט ב ל ת ש ט ח י מ

שטח באחוזים	שטח בדונם	מס' חלקה	
17.8 %	ד' 1.595	ג'	אזור מלונאות
28.57%	ד' 2.560	ח'	אזור מלונאות עם
46.43%	ד' 4.160	ד'	חניה עם זיקה
3.63%	ד' 0.325	ה'	דרך וחניה ציבורית
3.57%	ד' 0.320	ט'	שטח ציבורי פתוח
			שטח משולב
100%	ד' 8.960		ס ה " כ

הערה: - חלקות ג'+ח' יפותחו יחד עם חלקה א', כאשר זכויות הבניה שחלות על חלקות אלה ימומשו בחלקם על חלקה א' בתכנית מפורטת מס' 162/03/2.

טבלת הנתונים ומגבלות בנייה

היעוד	מס' החלקה	שטח החלקה (ד')	שטח בנייה %	מספר הקומות המותר מעל מפלס הכניסה הראשית	קו"ל			תקן תכנית				הערות
					לאורך דרך ראשית	לאורך צד דרום-מזרח (מ')	לאורך צד צפון-מזרח (מ')	מס' חורגים / מ"ר	ונויות וככ פרטי	מס' חורגים / מ"ר	ונויות וככ גזול	
אזור מלונאות	ג'ח' 4.155	130%		20 מ' א' 36 מ' מעיר דרך מוצעת במסדרון תעבורתי (תכנית מס' 20/10ט/20/2	10	3						זכויות הבניה בחלקות ג'ח' ימושוי חלקות בחלקה א' (תכנית מס' 162/03/2)

הערות: - בשטח הבניה המוזכרים לא יכללו שטחי מקלטים, מרפסות לא מקורות חניות מקורות וחצר משק מקורה במרחף הבנין.

למ"כ
מ"מ
בס"מ

ג. מערכות אלקטרומכניות אטפקה ותשתיות : גידור ושילוט : חומרי גמר :

1. כל מערכות התשתיות (מיט, ביוכ, חשמל, טלפון, ניקוז) בשטח התכנית ותקשרנה אל המערכות העירוניות באילת, ותתוכנה בהאוס ולפי הנחיות מהנדס העיר אילת.
2. כל צנרת ותשתיות בשטח התכנית והיהו תת-קרקעית - כולל צנרת מיט, ביוכ, חשמל, וקשורות, גז וכ"י, באישור הגורמים הנוגעים לדבר.
וזרי טרנספורמטורים לחשמל ומוכזיות ואורז וקשורות ראשיות יהיו תת-קרקעית או ישולכו בקומות קרקע או מרתף של מבנים כחוצה האזורים המותרים בכניה.
3. מערכות מיזוג אוויר ישולכו בכניה אינטגרלית מראש, לא וותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס הועדה של מזגני אוויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי, אגידה למיט ודומיהם, אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.
4. וצרות משק ואטפקה ומתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך השטחים המכונים, והכניסה אליהם והיה מכוקרת באמצעות שערים אטומים, להבטחת וזרות וניצוריות מטודרת ונקייה של המכלים לשכיעות רצון מהנדס הועדה.
5. גידור שטחים מכונים יהורה חלק בלתי כפרי מוכניות המכנים, וחכניה פיתוח וכלול פרטי הגידור והמוצע והוגש לאישור הועדה כחלק בלתי כפרי מוכניות המכנים.
6. אזורי בניה וחיבים בגידור זמני. גדר אזור בניה בגובה מינימלי 2 מ' מעל לפני הקרקע, כחוצה להנחיות מהנדס הועדה. ומיכות הגזי והחיבה מופכרו פנימה. הגדר וקיף את כל אזור הבניה, וחכלול שער כנעל-מומרים כנ"ל.
7. לא יורשה שילוט פראי בכל אזורי התכנית, כולל על גבי מבנים ומתקנים, אלא כחלק בלתי כפרי ומשולב אינטגרלית מראש בוכנוך האזור אל המכנה, ובאישור מהנדס הועדה.
8. חומרי גמר : - א. חומרי הגמר יהיו עמידים וכיוונכים לניקוי בשטיפה.
ב. צבע המכנה יהיה כחוצה ללוח הצבעים של עיריית אילת.

* מפרט חמרי גמר חיצוניים למכנים ומחקנים יהווה חלק בלתי נפרד מותכנית המכנים המוגשות לאישור הועדה לתכנון ובניה ומשמשות לרישוי.

* על מהגרט הוועדה מוטלת החובה לוודא שימוש בחמרי גמר כרי-קיימא ונוחים לאחזקה להבטחת שמירת החזות החיצונית של מכנים ומחקנים כשטח התכנית.

* לא יהיה שימוש ביותר מ-3 חומרי גמר שונים על-גבי משטחים חיצוניים של מכנים ומחקנים בשטח התכנית, באזור מונומרי הגמר בנ"ל, ייעשה שימוש דומיננטי על פני רוב שטחי המבנה החיצוניים, חמרי הגמר הנוספים - באם יהיו כאלה - ישמשו לגיוון מקומי בלבד.

* "חמר גמרי" - לצורך תקנה זאת משמעותם הומומר, הצורה והגוון כמאוחד.

* השימוש בחמרי גמר יצויין באופן ברור על-גבי חזיתות המכנים בתשריטים המשמשים לרישוי.

..... חתימת היוזם: **ל. קסין, ישראל, בע"מ**
 רח' הכפרים 8 ת"א 63404
 טל. 03-5440417, 19

..... חתימת המתכנן:
יהודה פיינין אדריכלים

..... חתימת הבעלים:

..... ת א ר י ך :

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר

א י ל ת

הומלץ ע"י הועדה בישיבתה מס' 6/88

מיום 5.9.88

בתנאים

מהנדס יו"ר