

הסדר נדרש

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אילת

הועדה לתכנון
21/95
נתקבל בהחלט

תכנית מפורטת מס' 42/114/03/2
שינוי לתכנית מפורטת מס' 12/114/03/2

מתחם מגרשים 122 - 121 - 120 חוף צפוני

החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ
מנהל מקרקעי ישראל
נ. גולדשמידט מ. ארדיטי - אדריכלים
1:500

היוזם:
בעל הקרקע:
עורך התכנית:
קנה מידה:

מישרד המבנים והתשתיות
חוק התכנון והמבנים תשכ"ה-1963
42/114/03/2
הועדה לתכנון והמבנים
ביום 28/1/94
סמ"ל לתכנון
יחידת המבנים

תאריך:
יולי 1993
תיקון לפי הוראות הו. המקומית אוג' 1993
תיקון לפי הוראות הו. המחוזית מרץ 1994
תיקונים למתן תוקף
ספטמבר 1994

הודעה על אישור תכנית מס.
42/114/03/2
4283
12/2/95
מיום

44.1.95

תכנית מפורטת מס' 42/114/03/2 למתחם מגרשים 120-121-122 חוף צפוני

מבוא לתכנית

התכנית המפורטת המוגשת במצורף הוכנה על מנת לאפשר קידום מהיר של הקמת מלונות עממיים במגרשים 120 - 122, בחוף הצפוני - אילת.

התכנית המוגשת היא חלק מהתכנית המעודכנת של החוף הצפוני הנמצאת בהכנה ומתואמת אתה.

יולי 1993

תיקון לפי הוראות הו. המקומית אוג' 1993
תיקון לפי הוראות הו. המחוזית מרץ 1994
תיקונים למתן תוקף ספטמבר 1994

Q. 1.95

א. כללי

1. שם התכנית:

התכנית תיקרא: "תכנית מפורטת מס' 42/114/03/2 ,
שינוי לתכנית מס' 12/114/03/2

2. מקום התכנית :

מחוז הדרום, מרחב תכנון מקומי אילת אזור התיירות חוף צפוני שטח
שבין קורדינטות 885150 בדרום עד 885275 בצפון ובין
קורדינטות 146300 במזרח ועד 146140 במערב.

3. ציונים בתשריט:

כל הציונים הכלולים בתשריט לפי המתואר והמצויין במקרא.

4. מסמכי התכנית:

10 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית" וגליון אחד של תשריט
בקנ"מ 1:500 להלן "התשריט". כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק
בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה .

5. יוזם התכנית:

החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ.

6. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

7. המתכנן:

מ. ארדיטי, אדריכל - רשיון 29949
נ. גולדשמידט מ. ארדיטי - אדריכלים,
רח' דיסקין 3 ירושלים
טל: 02-660972 פקס. 02-610940

44-1.95

8. שטח התכנית:

כ - 15.7 דונם.

9. מטרת התכנית:

- א. שינויים בגבולות מגרשים 120-122, שטח מלונאות ונופש ע"י שינויים ביעודי הקרקע.
ב. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

10. התיחסות לתכניות קודמות

על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר אילת על תיקוניה. תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת 12/114/03/2. למעט השינויים שהוכנסו בתכנית זו.

ב. תכליות ושימושים

1. אזור מלונאות ונופש:

שטחי מלונאות ונופש ג' מיועדים למלונות קומפקטיים מסוג 1-3 כוכבים ומלונות, בהתאמה לקריטריונים פיזיים של משרד התיירות.
תקנות הבניה והפיתוח הן כמפורט בטבלת השימושים והתקנות דלהלן.
החניה תהיה כמפורט בטבלת השימושים והתקנות דלהלן וע"פ תקן חניה ארצי ודרישות הועדה המקומית.
ניתן לבנות חדר טרנספרמציה משותף ל-3 החלקות על פי תכנית בינוי.
לא יהיו כניסות למגרשים מדרך מס' 5

תנאים להוצאת היתר בניה - תנאי להוצאת היתר בניה הוא העתקת קו המתח הגבוה המסומן בתחום המגרשים 122 א' - 120 א' לתוואי בתחום הדרך המשולבת והחניה.

44.1.95

טבלת ריכוז זכויות הבניה הייחודיות והמוצעות

מוצעת				קיים			
שירותי חניה	שירותי שירות	ז. בניה	שטח מגרש	שטח רצפות מ"ר	ז. בניה	שטח מגרש	מס' מגרש
				2.400	130	1.6	120
25%	45	140	2.9				120
				2.250	150	1.5	121
25%	45	140	3.0				121
				2.250	150	1.5	122
25%	40	140	1.9				122
				2.280	40	5.7	126
							מסדור ציבור

44.1.95

טבלת הנחיות הבניה

יחיד	מס' מנהל	שם מנהל	דרישות בניה %					גובה בניה מדרג מוחל			סל בניה	הנחיות מיוחדות				חומת חניה	חניה תפעולית	הערות
			שם מנהל	שם מנהל	שם מנהל	שם מנהל	שם מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל		הערות	הערות	הערות	הערות			
מלונאות	120 א'	2.9	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל
מלונאות	121 א'	3.4	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל
מלונאות	122 א'	1.9	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל	מס' מנהל

44.1.95

2. שטח ציבורי פתוח:

מותר בשטחים אלה לבצע עבודות פיתוח, ריצוף, גינון, ניקוז, תשתית תת קרקעית הכל בכפוף לאישור ועדת בנין ערים.

3. דרך משולבת

בשטח זה יותר מעבר רכב שירות, רכב מורשה ורכב חירום, כן תותר יציאה מחניונים.

פיתוח הדרך המשולבת יתן עדיפות לנוחות מעבר הולכי הרגל, אולם תשתית הדרך, רוחבה והתחברויותיה יאפשרו את תנועת הרכב הנ"ל.

4. אזור ספורט ונופש

מיועד לפיתוח פעילויות ספורט ונופש כולל מתקנים ומבנים הדרושים לשם כך: מגרשי ספורט פתוחים ומתקני ספורט מקורים כגון אולמי התעמלות, כדורסל, בריכה מקורה וביתני סירות. זכויות הבניה למגרש זה יקבעו בתכנית מפורטת נפרדת.

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

1. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות באילת, ותתוכננה בתיאום ולפי הנחיות מהנדס העיר אילת. מהנדס העיר רשאי להורות על ביצוע קווי תשתית עירוניים כגון ניקוז וכד' שיעברו בתחום שבין קו הבנין לגבול המגרש בכל אחד מהשטחים הכלולים בתכנית.

2. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת קרקעית, כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו'. חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזורים המותרים בבניה.

3. מערכות מיזוג אויר 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.

44.1.95

4. חצרות משק ואספקה ומתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך השטחים המבונים ו/או שטחי הפיתוח, הכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אטומים, להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקיה 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 תבוצע בגובה מינימלי 2 מ' מעל לפני הקרקע, ותיצבע בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. תמיכות הגדר תהיינה מופנות פנימה. הגדר תקיף את כל אתר הבניה, ותכלול שער ננעל מחומרים כנ"ל והמירווח בין לוחות הגידור והעמודים לא יעלה על 5 ס"מ.

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. הוצאת רשיון עסק וחידושו בשנית מותנים בקבלת אישור ועדת השילוט בפועלת מטעם עיריית אילת.

ד. הגבלות בניה בשל בטיחות הטיסה ורעש מטוסים

שטח התכנית חשוף לתנועות ורעש מטוסים ויחולו עליו המגבלות הבאות:

1. הגובה המצויין בתכנית כגובה עליון כפוף לאישור מינהל התעופה האזרחית. עם הגשת בקשה להיתר בניה ייבדק הגובה המירבי ע"י מינהל התעופה האזרחית ויותאם למגבלות הבניה אשר נגזרות מקיום שדה התעופה אילת כפי שיהיו בתוקף. היתרי בניה יוצאו באישור מינהל תעופה אזרחית.

2. הגובה שייקבע ע"י מינהל תעופה אזרחית יהיה הגובה המירבי המותר להקמת עגורנים ומכשולים זמניים בתחום התכנית. יש לתכנן את שיטת הביצוע כך שלא יידרש גובה העולה על האמור לעיל הן קבוע והן זמני.

44.1.95

3. כל בקשה להיתר בניה לכל מבנה או חלק ממנו תלווה בנספח אקוסטי. בנספח זה יש להראות הפחתת רעש בתוך המבנים לפחות ב-30dB (A). הועדה המקומית אחראית להבטחת וידוע הבעלים והמשתמשים בשטח התכנית כי האזור חשוף לרעש מטוסים.

4. תאורת כבישים, חניונים ומבנים תתוכנן כך שלא תגרום סינוור/הפרעה כלשהיא להמשך פעילות השדה. על כן יש לתאם עם מינהל התעופה האזרחית התכנון של התאורות. יש להקפיד שלא לפגוע בתאורת הגישה הקיימת (RAIL) ולשמור על תקינותה.

ה. חמרי גמר:

מפרט חמרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים המוגשות לאישור הועדה לתכנון ובניה והמשמשות לרישוי. על מהנדס הועדה מוטלת החובה לוודא שימוש בחמרי גמר ברי-קיימא ונוחים לאחזקה, להבטחת שמירת החזות החיצונית של המבנים ומתקנים בשטח התכנית. לא יהיה שימוש ביותר מ-3 חומרי גמר שונים על גבי משטחים חיצוניים של מבנים בשטח התכנית. חומר הגימור הדומיננטי יהיה פסיפס קראמי לבן: חמרי הגמר הנוספים - באם יהיו כאלה - ישמשו לגיוון מקומי בלבד.

"חומרי גמר" לצורך תקנה זאת משמעותו החומר, הצורה והגוון במאוחד.

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

44.1.95

ו. שלבי הביצוע:

הקמת המלוונות תושלם תוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית.

חתימות:

חתימת הבעלים:

21/12/94
חברה לפיתוח חוף אילת בע"מ
ד. 522, סל. 330012 - ד.

חתימת היוזם:

גולדשטיין, ארזית, בן נעים
אדריכלים
סל. 02-610940, סל. 02-610940
רח' וסקין 3, ירושלים 96440

חתימת המתכנן:

5-2-94

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
אילת

המלץ ע"י הועדה בישיבתה מס' 878/93
מיום 18/8/93

כת אים
אסנת הייז אדריכלית
מגורים אילת
רשיון מס' 00031648 יו"ר

(כנ/5 תבע-מ-5-6)

44.1.95