

הועדה המוחדרת לזכרון
למסגרת בתאריך 29.9.90

עיריית אילת
אגף ניהול העיר
ד.הר. נכ"ש
05-08-1990
לטיפול
חתימה

מרחב תכנון מקומי אילת
תכנית מפורטת מס' 5/152/03/2

יבנוי לתכנית מפורטת מס' 3/152/03/2

התכנית סכומה
אישור השר

אילת קלאב הוטל

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

היזמים : הועדה המקומית לתכנון ובנין עיר - אילת
קלאב הוטלס אינטרנשיונל
קלאב הוטל אילת

המתכננים : ישראל ברלב, אדריכל ומתכנן ערים
אלכס כהן, אדריכל ומתכנן ערים

יולי 1990

מרחב תכנון מקומי	:	אילת
תכנית מפורטת מס'	:	5/152/03/2
שינוי לתכ' מפורטת מס'	:	3/152/03/2 אשר תקרא להלן התכ' הראשית
מ ח ר ז	:	הדרום
ע י ר	:	אילת
ג ו ש י ם	:	40007 ; 40006 ; 40005
מ ג ר ש י ם	:	175 ; 6 ; 5 ; 4 ; 3 ; 2 ; 1
שטח התכנית	:	52,433 מ"ר
בעלי הקרקע	:	מ.מ.י.
ה י ז מ י ם	:	הועדה המקומית לתכנון ובנין עיר - אילת קלאב הוטלס אינטרנשיונל קלאב הוטל אילת
ה מ ת כ נ נ י ם	:	ישראל ברלב, אדריכל ובונה ערים אלכס כהן, אדריכל ובונה ערים
ת א ר י ך	:	יולי 1990

- שם התכנית : אילת קלאב הוטל
- תכולת התכנית : גבולות התכנית לפי המתחם בקו כחול בתשריט
- מסמכי התכנית : (א) 8 דפי הוראות
- (ב) תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית
- (ג) נספח בינוי בק.מ. 1:500 המחייב רק מבחינת קווי בניין.
- יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מאושרת מס' 101/02/2. תכנית זו משנה תכנית מפורטת מאושרת מס' 3/152/02/2.
- מטרות התכנית : (א) הגדלת מס' יחידות הנופש באיזור מגורים מיוחד מ-240 ל-700 ע"י :
- (1) שינוי יעוד מגרשים 1, 2 ממסחרי, חניון וספורט ואיחודם למגרש לתכנון בעתיד שיקרא מגרש מס' 1.
- (2) קביעת זכויות בניה במגרשים חדשים 2-6
- (3) קביעת הנחיות לפיתוח כלל שטח התכנית
- (4) קביעת תקני חניה בשטח התכנית
- (5) שינוי גבולות מגרשים וחלוקתם מחדש עפ"י טבלת השוואה בגוף התשריט.
- (ב) התווית דרכים חדשות וחיבורן למערכת דרכים קיימות ומתוכננות מאושרות ע"י :
- (1) שינוי יעוד חלק ממגרש 175 מציבורי פתוח לדרך, על מנת ליצור גישה לחניוני "מרכז התיירות" הקיים בסמוך.
- (2) שינוי יעוד חלק ממגרש 3 ממגורים מיוחד ונופש לדרך ציבורית ולשטח ציבורי פתוח.
- (3) ביטול חלק מדרך קיימת מס' 23 והצרתה מ-18.0 מ' רוחב ל-13.0 מ' רוחב והפיכת שטח דרך מבוטלת ל:
1. איזור מגורים/יח' נופש מיוחד המצורף למגרש 3.
2. לשטח ציבורי פתוח (חלקה א').

- ציונים בתשריט : כל הציונים והסימנים כמפורט בגוף התשריט המצורף, הערוך עפ"י תקנות בנין ערים (מחוז הדרום) 1958.
- טבלת שטחי קרקע : ראה טבלה בגוף התשריט.
- רשימת תכליות : (א) 1. מגורים מיוחד/יח' נופש - השטחים הכלולים במגרשים החדשים 2, 3, 4 והצבועים בתשריט בצבע כתום מותחם בכתום כהה, והמיועדים להקמת 700 יח' נופש כדלהלן:
 330 יח"ד במגרש 2; 110 יח"ד במגרש 3;
 260 יח"ד במגרש 4. יותר שינוי בחלוקת יח"ד בין המגרשים עד 20% ממספרם, באישור הועדה המקומית, בתנאי שמספר היחידות הכולל לא ישתנה.
2. במגרש 2 בלבד תותר הקמת חזית מסחרית עם קולונדה בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר אשר ירוכזו בפינה הצפון-מזרחית.
- (ב) איזור שרותים - השטח הכלול במגרש 6 והצבוע בצבע כתום וירוק לסירוגין ומיועד למבנה מרכזי שיכיל שרותי משרד, מסעדות, מזנונים, מלתחות, מכון ספורט ויופי, מועדונים, מרתפים, מחסנים, שרותים טכניים וכו'.
- (ג) שטח פרטי פתוח - השטחים הכלולים במגרש 5, הצבועים בתשריט בירוק מותחם בירוק כהה והמיועדים לפיתוח גנני, במסגרתו יכללו פרגולות, מתקני הצללה, מנהרות, מסלעות וגשרי נוי, להקמת מתקני נופש וספורט, משטחי שיזוף, משחקי ילדים, אמפיתיאטרון וקונכיה אקוסטית, בריכות מים לשחיה ולנוי, בתי קפה ומזנונים, חניה ושטחים טכניים, איכסון, השכרה ומכירה של ציוד ספורט, עפ"י תכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית.

(ד) שטח ציבורי פתוח - השטחים הצבועים-ירוק, הכלולים בחלקי מגרשים 175 א' ב' והמיועדים לפיתוח גנני שיתוכנן ויבוצע ע"י היזם ועל חשבוננו ויירשם ע"ש עיריית אילת לאחר השלמת הפיתוח וזאת כתנאי לאיכלוס דירות הנופש.

(ה) דרכים - השטחים הכלולים בחלקי מגרשים 175 ו-ב' ודרך מס' 23 הנמצאת בתחום התכנית והמיועדים לדרך ציבורית שתיסלל על ידי היזם ועל חשבוננו ותרשם ע"ש עיריית אילת כתנאי לאיכלוס דירות הנופש.

טבלת תקנות ושטחי בניה : ראה עמוד מס' 6.

ה ע ר ה : לצורך חישוב אחוזי הבניה לא יכללו שטחי החניה, מקלטים ומעברים, מרפסות שאינן מקורות, קומה מפולשת (קולונדה), פרגולות, חדרי מתקנים (חשמל, מיזוג אויר, משאבות וכו') , חצרות משק וכד'. מעל מפלס הגובה המוחלט של המבנים (כמפורט בתקנון), תותר התקנת מתקנים כגון: כיפות תאורה, מיזוג אויר ואנרגיה סולארית, שיתוכננו כחלק בלתי נפרד מהמבנים ויהוו חריגות נקודתיות בלבד מעל לגובה המותר וזאת באישור הועדה המקומית.

טבלת תקנות ושטחי בניה

מס' יח' נזכ	קווי בנין			גובה נג	מס' קומות מותר	סה"כ שטחי בניה במ"ר	יעוד המגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש חדש
	צפון	דרום	מערב						
יקבע בעתיד	יקבע בעתיד			יקבע בעתיד	יקבע בעתיד	יקבע בעתיד	למכנון בעתיד	6,520	1
330	לפי המסומן בנספח הבינוי*			27.40 מעל פני הים	7	25,000	מגורים מיוחד/ יחידות נופש	8,680	2
110	לפי המסומן בנספח הבינוי*			27.40 מעל פני הים	4	6,500	מגורים מיוחד/ יחידות נופש	2,820	3
260	לפי המסומן בנספח הבינוי*			27.40 מעל פני הים	7	14,000	מגורים מיוחד/ יחידות נופש	8,700	4
-	לפי המסומן בנספח הבינוי*			עפ"י תכנית הפיתוח	3	עפ"י תכנית הפיתוח	פרטי פתוח	7,598	5
-	לפי המסומן בנספח הבינוי*			עפ"י המצב הקיים	עפ"י המצב הקיים	4,000	מבנה שרותים קיים	1,800	6

29598

ה ע ר ה : סה"כ אחוזי הבניה במגרשים 2, 3, 4, 5, לא יעלה על 166% משטח מגרשים אלה.

חלוקת שטחי הבניה בין מגרשים אלה עשויה להשתנות, ללא חריגה מהסה"כ.

* נספח הבינוי - כאמור בסעיף "מטמכי התכנית" - באישור הועדה המקומית.

א. הגובה 27.40, המצויין בתכנית כגובה עליון, כפוף לאישור מינהל התעופה האזרחית, עם הגשת בקשה להיתר בניה עבור כל בנין ובנין, יבדק הגובה המירבי של הבנין ע"י מינהל התעופה האזרחית ויותאם למגבלות הבניה אשר נגזרות מקיום שדה התעופה אילת כפי שיהיו בתוקף באותו זמן.

ב. הבנינים יתוכננו כך שתושג הנחתת רעש של 25 דציבל מחוץ הבנין אל תוכו. הבקשה להיתר תלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי המראה כי התכנון עומד בדרישה זו וזאת כחלק מתנאי ההיתר.

הגבלות בניה בשל בטיחות בטיסה ורעש מטוסים :

8090

הגימור בכל המבנים יבוצע בחומרים עמידים כגון: אבן נסורה, קרמיקה, פסיפס, גרנוליט או שורה איכות, לפי אישור מהנדס העיר.

גימור מבנים :

סה"כ מקומות החניה הנדרש לכלל שטח התכנית יקבע לפי מספר יחידות הנופש שבה, לפי יחס של 1:2 (מקום חניה 1 לכל 2 יח'). הפתרון לחניה יבוצע בתוך תחום המגרשים ובהתאם לשלבי ביצוע התכנית. השלמתם תהווה תנאי לאיכלוס.

חניה :

תוגש לאישור מהנדס העיר תכנית פיתוח לשטחים הפרטיים הפתוחים הציבוריים ומגרשי המגורים בק.מ. 1:250 ובה פירוט מירבי לגבי חומרי הגימור, הריצוף והגבהים הסופיים וכן פירוט מערכות ההשקיה והניקוז. גמר ביצוע הפיתוח יהווה תנאי לאיכלוס, על פי שלבי ביצוע בתאום עם מהנדס העיר, במקביל לשלבי הבניה השונים.

פיתוח :

ח ש ת י ר ת

תכניות חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז, מיקלוט, כיבוי אש וסילוק אשפה יוגשו לאישור הגורמים המוסמכים ויאושרו לביצוע ע"י מהנדס העיר. ביצועם יהיה בשלבים עפ"י שלבי ביצוע התכנית והשלמת השלבים תהווה תנאי לאיכלוס. התחלת ביצוע התכנית (שלב א' - כפי שיוגדר ע"י היזם) תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית. התחלת ביצוע שלב אחרון (כפי שהוגדר ע"י היזם) לא יאוחר מחמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

שלבי ביצוע

ח ת י מ ר ת



1.8.90
 קלאב הוטל
 אינפורמטיבל (א.ק.ה.) ג'רמיה

קלאב הוטל אילת ג'רמיה

הועדה המקומית לבניה ולחכנון עיר
אילת

הומלץ ע"י הועדה בישיבתה מס' 1/89

מיום 28.1.89

בתנאים

מתנדס 13

וייר

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והכנייה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 51/ת/90
 הועדה המחוזית לתכנון ולכנייה החליטה
 ביום 20/12/90 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והכנייה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 51/ת/90
 הועדה המחוזית לתכנון ולכנייה החליטה
 ביום 24/12/90 לקביל את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 51/ת/90
 פורסמה בלילית הפרסומים מס. 3826
 מיום 20/12/90

הודעה על הפקדת תכנית מס. 51/ת/90
 פורסמה בלילית הפרסומים מס. 3825
 מיום 27/12/90