

הסרת משרד

דואר נכנס  
עיריית אילת  
יח' הנדסה  
23-4-1995  
לטיפולך.....

הועד  
23/4/95  
משרד

דואר נכנס  
עיריית אילת  
יח' הנדסה  
18-5-1995  
לטיפולך.....

### מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת מס' 44/114/02/2  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 24/114/03/2  
חוף צפוני אילת - מגרש 51

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
**אישור תכנית מס' 44/114/02/2**  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20/4/95 שאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 44/114/02/2  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4316  
ביום 2/5/95

היוזם: החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ  
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל  
עורך התכנית: יהודה פייגין - אדריכלים  
י. פייגין, ר. זיס, ד. פייגין

מעלה הצופים 19, רמת-גן, מס' רשיון 28717  
קנה מידה: 1:2500

תאריך: אוגוסט 1994

ועדה המקומית לבניה ולתכנון  
**אילת**  
החליט ע"י הועדה בשיבתה מס' 18/1/94  
ביום 18/1/94  
י"ר

20.4.95

מ ב א

1. תכנית זו נגזרת מתוך ת.ב.ע. 41/114/03/2 המאפשרת קידום תכנית של הקטע, במקביל לאישור התכנית הכללית.

2. הוראות תכנית זו תואמות את התכנית הנ"ל.

3. לצורך תפעול נכון של המלון נדרש שינוי במספר החדרים והעמדותם על 284 חדרים.

יחד עם שינוי חוק התכנון והבניה מתחייב שינוי בשיטת חישוב זכויות הבניה.

בהתאם לכך עומדים הזכויות על שטח עיקרי 55%  
שטח שירות 15%

כל החניות הן חיצוניות (אין חניה תת קרקעית).

יתר ההוראות נגזרות מתוך תכנית מס' 12/114/03/2 חוף צפוני שלבים א' ו-ב' המהווה את מסגרת התכנית של אזור המלונאות בחוף הצפוני באילת.

Q 20.495

א. כ ל ל י

1. שם התכנית:  
התכנית תיקרא תכנית מפורטת מס' 44/114/03/2  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 24/114/03/2 חוף  
צפוני אילת - מגרש 51.
2. ציונים בתשריט:  
כמסומן בתשריט ומתאר המקרא.
3. מסמכי התכנית:  
8 דפי הוראות (תקנון), תשריט בקנ"מ 1:2500  
המצורף. המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. יוזם התכנית:  
החברה לפיתוח חוף אילת.
5. בעל הקרקע:  
מינהל מקרקעי ישראל.
6. גוש:  
40053 לא מוסדר, מגרש 51.
7. עורך התכנית:  
יהודה פייגין - אדריכלים.  
י. פייגין, ר. זיס, ד. פייגין.  
רח' מעלה הצופים 19, ר"ג, מס' רשיון 28717.
8. שטח התכנית:  
25.0 דונם.
9. מטרת התכנית:  
שינוי ב-ז הבניה וקביעת מגבלות וזכויות בניה  
בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה 1992 - תשנ"ב.
10. התיחסות לתכניות קודמות:  
על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר אילת על  
תיקוניה. תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת  
12/114/03/2, 24/114/03/2 למעט השינויים  
החלים בתכנית זו.
11. תנאים להיתרי בניה: אין תנאים מוקדמים.

Q  
20.4.95

ב. יעוד הקרקע ותקנות בניה ופיתוח

1. אזור מלונאות  
ונופש ב':  
שטחי מלונאות ונופש 'ב' מיועדים למלונות  
בבניה נמוכה מתפרשת, קומפקטית או סמי  
קומפקטית, מסוג כפרי נופש, מוטלים וכדומה.

הבניה בשטחים אלה מותרת בתחום השטח המיועד  
לבניה כמצויין בתשריט.

תקנות הבניה והפיתוח הן כמפורט בטבלת  
השימושים והתקנות דלהלן.

2. תכנית בינוי:  
הסימן 'ב' באות גדולה בא לציין מגרש או  
קבוצת מגרשים שלגביהם מתחייבת הגשת תכנית  
בינוי בקנה מידה 1:250 ואישורה ע"י הועדה  
המקומית כתנאי להגשת בקשה להיתר.

טבלת שימושים ותקנות בניה

מצב קיים

שטח רצפות מ"ר	% בניה	שטח מגרש	מס' מגרש	ייעוד
12,500	50	25.6 לפי תוכנית מאושרת	51	מלונאות ונופש

0  
420.4.95

מצע מוצע

גובה בניה מירבי המותר מעל מפלס הכניסה	מספר הקומות מעל הכניסה הראשית	שטח רצפות בפועל	Z בניה מירבי				שטח מגרש	מס' מגרש	ייעוד		
			שרות		עיקרי						
			מתנות לכניסה	מעל הכניסה	מתנות לכניסה	מעל הכניסה					
15.0 מ'	3	17.500	10%*	5%	5%	50%	35%	15.000	25.0 עפ"י תבנית מדודה	51	מלונאות ונופש ב'

קווי בנין	הנחיות מיוחדות				תקן חניה				
	מערב	מזרח	דרום	צפון	חנייה	מספר רכב פרטי	מספר אוטובוסים	מספר רכב פרטי	מספר אוטובוסים
					1:100	1:50	1:3	1:3	1:50
	3 מ'	3 מ'	3 מ'	10 מ'	+	+	+	+	+
					שטח מינימלי לבריכה חובה (ד)	גניון לאורך גבולות החלקה	חצר משק סגורה	חדר לטרנס-פורמציה	שטח מינימלי לבריכה חובה (ד)

\* במידה ותהיה חניה מקורה יעמוד שטח השירות מתחת לכניסה על 20%

15.4.95

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' 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.
4. חצרות משק ואספקה ומתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך השטחים המבונים, והכניסה 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 הבניה תבוצע בגובה מינימלי של 2 מ' מעל לפני הקרקע, ותיצבע בהתאם להנחיית מהנדס הועדה. תמיכות הגדר תהיינה מופנות פנימה. הגדר תקיף את כל אתר הבניה, ותכלול שער ננעל מחומרים כנ"ל, והמרווח 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 השנתי מותנים בקבלת אישור ועדת השילוט הפועלת מטעם עיריית אילת.

4.20.4.95

הגבלות בניה בשל בטיחות הטיסה ורעש מטוסים

ד.

שטח התכנית חשוף לתנועות ורעש מטוסים ויחולו עליו המגבלות הבאות:

- 1א. 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.
- 2א. 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.
- ב. כל בקשה להיתר בניה לכל מבנה או חלק ממנו תלווה בנספח אקוסטי. בנספח זה יש להראות הפחתת רעש בתוך המבנים לפחות ב-30 dB(A). הועדה המקומית אחראית להבטחת יידוע הבעלים והמשתמשים בשטח התכנית כי האזור חשוף לרעש מטוסים.
- ג. 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.

חמרי גמר

ה.

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 מבנים ומתקנים בשטח התכנית.

לא יהיה שימוש ביותר מ-3 חומרי גמר שונים על גבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התכנית. חומר הגימור הדומיננטי יהיה פסיפס קראמי לבן; חמרי הגמר הנוספים - באם יהיו כאלה - ישמשו לגיוון מקומי בלבד.

20.4.95

"חמרי גמר" לצורך התקנה זאת משמעותו החומר, הצורה והגוון במאוחד.

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

1. תאריכי ביצוע - זמן ביצוע התכנית - מיידי.

חתימות:

חתימת הבעלים:

החברה לפיתוח מנחם איילת בע"מ  
ת.ד. 522 טל 07-330011  
אילת

חתימת היוזם:

~~מנחם איילת - אדריכל~~

חתימת עורך התכנית:

תאריך: אוגוסט 1994

Q 20.4.94