

חישוב זכויות הבניה עפ"י התקנות החדשות
בהשוואה לזכויות הבניה לפי תכנית מאושרת

הועדה לשינויי תכנון
10/195
נתקבל בתאריך

1. בהתאם לתכנית מאושרת שטחי הבניה מורכבים כך:
210% שטחים עיקריים
15% שטחי שרות (ללא חניה מקורה, חדרי מדרגות, חללים טכניים, חצר משק מקורה, בליטות גג וכו').
225% סה"כ
2. בהתאם לחוק החדש - קובץ תקנות 5422 התשנ"ב 1992 תורגמו אחוזי הבניה הקיימים מ-225% ל-258%.
כך שהפרש - 33% הורכב משטחי בניה שלא נכללו בחישובים הקיימים הכוללים חניה מקורה, חדרי מדרגות, חללים טכניים, חצר משק מקורה, בליטות גג וכו'.
3. בנוסף ישנה תוספת שטחים של 20% המורכבת מ-
5% שטחי שרות (חדרי מכונות ומחסנים במרתף)
15% שטחים עיקריים (הכוללים הגדלת מרפסות ע"י בטול ערוגות, תוספת גלריה למשרדי הנהלה, תוספת שבעה חדרי אורחים).

גובה המבנה

1. בהתאם לתב"ע מאושרת הגובה המירבי הקובע ללא המתקנים על הגג הוא 53 מ' מעל פני הים.
תרגומו של הגובה לתב"ע לפי חוק חדש - הגובה המירבי הקובע כולל מבנים ומתקנים על הגג והוא 58 מ' מעל פנים הים.
השנוי אינו משפיע על מעטפת הבנין המאושרת וכל התוספות הינן פנימיות בתוך המעטפת המאושרת.

93.1.95

א. כללי

1. שם התכנית: התכנית תקרא "תכנית מפורטת הנקראת _____ בינוי חוף אילת - שלבים א'+ב'".
2. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה ואשר ייקרא להלן "התשריט".
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. יזם התכנית: החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ.
5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
6. המתכנן: ע. ומ. גלעד אדריכלים / ג. קרטס, אדריכל
7. שטח התכנית: 1348.30 דונם.
8. מטרת התכנית: להרחיב את השטח המתוכנן למטרות פיתוח תיירות ונופש באזור החוף הצפוני באילת, מזרחית לשטחים הידועים כשטחי פיתוח שלב א', עד לרצועת ההקפאה שלאורך הגבול הבינלאומי עם ירדן. וכמו כן להשלים ולעדכן קטעים בשטחי פיתוח שלב א' שהיו כלולים בתכניות קודמות.
להקצות שטחים נרחבים לפעילויות נופש, בידור וספורט החיוניים לגיוון והארכת שהותו של התיר והנופש באילת. הקצאת שטחים כאמור אינה בת בצוע בשטחי פיתוח שלב א'.
להכפיל את שטחי המים ואורך החוף העומדים לרשות התיירים והנופשים ולהדגיש בכך את אופיה הימי של פעילות הנופש באילת.
להחיל על התכנית תקון לתכנית מיתאר מחוזית מחוז הדרום.

מלון רויאל ביקי אילת

תאור כללי

1. התכנית מחלקת את שטחי הבניה לשטח עיקרי ושטחי שרות בהתאם לקובץ תקנות 5422 התשנ"ב 1992.
החלוקה היא 225% שטחים עיקריים ו-53% שטחי שרות.
התוספת באחוזים מתייחסת בעיקר לתוספת שטחי שרות שלא היו כלולים באחוזי הבניה כגון: חניה מקורה, חצר משק מקורה, חדרי מדרגות, חללים טכניים, בליטות גג וכו'.
- כ"כ נוספו שטחים לפי הפרוט הבא:
 - א. חדר מכוונות ומחסנים במרתף.
 - ב. גלריה למשרדים ולהנהלת חשבונות.
 - ג. בטול ערוגות במרפסות בקומות טיפוסיות והגדלת המרפסת בשטח כולל של כ-800 מ"ר.
2. התכנית קובעת גובה מירבי של 58 מ' מעל פני הים הכולל את כל המבנים והמתקנים הבולטים מעל הגג העיקרי, ולא משנה מעטפת הבנין המאושרת.

3-1-95

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אילת
איזור חוף צפוני

תכנית מפורטת מס' 40/114/03/2 מלון רויאל ביץ' אילת

שינוי לתכנית מפורטת מס' 26/114/03/2

חלקה 37

גוש אינו מסודר

היוזם : החברה לפיתוח חוף אילת
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית : י. פייגין - אדריכל
תאריך : ינואר 1994

Q
3.1.94

א. כללי

1. שם התוכנית : התכנית תיקרא תכנית מפורטת מס' 40/114/03/2 - מלון וויאל ביץ' אילת שינוי לתכנית מפורטת מס' 26/114/03/2.
2. מטמכי התכנית : התכנית כוללת:
 - א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - ב. תשריט בק.מ. 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית : "ציונים בתשריט כפי שמסומן ומתואר במקרא התשריט".
4. יוזם התכנית : החברה לפיתוח חוף אילת.
5. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
6. המתכנן : י. פייגין - אדריכל. מס' רשיון 07199 רח' מעלה הצופים 19, רמת-גן.
7. שטח התכנית : 16.895 דונם.
8. מטרת התכנית : הגדלה והגדרת זכויות הבניה עפ"י התקנות החדשות לחוק התכנון והבניה (חישובי שטחים)
9. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר-אילת 101/02/2 ותכנית מס' 12/114/03/2 מפורטת על כל תיקוניה.

93195

10. שטחי שרות

: מקלטים, מחסנים למיניהם, מחסני קירור, חדרי מכונות, חללים טכניים, חצר משק מקורה, בליטות גג מעל חצי מטר, בתי מלאכה, חדרי מדרגות ומבואות מעליות וכן חניה מקורה.

11. זמן ביצוע של התכנית : הוא חמש שנים.

ב. תכליות ועמושים:

השטחים המיועדים למלונאות ונופש א' ולשטח פרטי פתוח לפי תכנית מפורטת מס' 12/114/03/2.

1. שטח מלונאות ונופש "א" מיועדים למלונות במבנים רב קומתיים קומפקטיים. מסומן באות A.

2. שטח פרטי פתוח מסומן בתשריט באות B.

18.1.95

טבלת סטודים ומגבלות בנייה

מצב קריים

הערות	המחייבת סיווגיות תקן חנייה											קווי בניין		מספר		בנייה		היימנד מס'ח החלקה (ד')	
	חנייה	מס'ח	חניית	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	מס'ח	מס'ח	מס'ח	מס'ח	מס'ח	מס'ח		
הקוטב שבנו יותר גבוה	חנייה	מס'ח	חניית	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח
15 קומת לא	חנייה	מס'ח	חניית	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח
יתפרט על יותר מאשר	חנייה	מס'ח	חניית	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח
1/3 אורך חלקה.	חנייה	מס'ח	חניית	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח
יותר הבנוי בחנייה	חנייה	מס'ח	חניית	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח
מדורגת. לאורך	חנייה	מס'ח	חניית	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח
רטיילת במגרש 37	חנייה	מס'ח	חניית	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח
תורתן חזית מסודרת	חנייה	מס'ח	חניית	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח
בקרן האפס. האגף	חנייה	מס'ח	חניית	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח
ומעבר של החלקה-	חנייה	מס'ח	חניית	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח
מעבר לקו הבניין	חנייה	מס'ח	חניית	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח
סמוך-רטיילת	חנייה	מס'ח	חניית	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח
ומהורה שטח פרטי	חנייה	מס'ח	חניית	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח
פתוח עם יקרת הנאה	חנייה	מס'ח	חניית	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח
לציבור.	חנייה	מס'ח	חניית	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח	חניית	מס'ח

3.1.91

מצע מוצג

רמזות	תחנות מייחדות תקן זניה	קווי בנין	מספר		גובה		היקף		שטח	היקף	תחנות
			מספר	קומות	גובה	בניה	מ'רבי	מ'רבי			
הקטע שבני יתרת גובה	זניה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
15 קומות לא יתפוס על יתרת האזור	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
1/3 אורך החלקה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
יתרת הבנייה בבנייה מדורגת. לאורך	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
רשימת במגוש 37	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
נתחמי זיה מסות	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
בקו האפס. האגף והמעבר של החלקה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
מעבר לקו הבנייה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
מגדל-בנייה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
זמורה שטח פרטי	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
פתוח עם זיקת הנאה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
לציבור	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
שנייה באזור הבניה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
במסגרת קרקע תקונה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
5422 השטח ב-1992	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
זיה חת קרקעי	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
לאורך הכביש בקו	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
בנייה 0.	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
מס' חזניות החסות	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
במגוש 37 ידועה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
במסגרת מגוש 101 א	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
וזאת בנוסף למס' החניות הנדרש בבנין	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה
הפרוייקט שיוקם על מגוש 101 א' כולל כל שנייה במסגרת	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה	מס' זיה

תעודה: 1. גובה הבניה המינימלי כולל מבנים ומתקנים על הגג.

2. הגדלת עומק המגוש מבוססת על רשימת המודד ע"י מודד מוסמך אליו מדידת הבניה המוצאת שטח והחסות עם מנהל המקדמי ישראלי

5911

טבלה מרכזת של שטחי הבניה

להלן פירוט שטחי הבניה של פרוייקט רויאל ביץ במ"ר ובאחוזים:

סה"כ הבנין	שטחי חניה מקורה	שטחי שרות למעט חניות מקורות	שטח עיקרי	חישוב שטחים
278%	10.65%	42.35%	225%	סה"כ לפי תקנות התכנון והבניה
		14.85%		מעל מפלס הכניסה
		27.5%		מתחת למפלס הכניסה
41.407 מ"ר	1587 מ"ר	6307 מ"ר	33.513 מ"ר	סה"כ

ביטוי זכויות הבניה ב-%, כמופיע בטבלאות המפורטות הינו לצורך האינדוקציה הכללית של היקף הבניה בלבד במגרש. המספרים המופיעים בטבלה קובעים את הגדלים המקסימליים של השטחים המבונים במ"ר בפועל.

3.1.95

הו"ד.ה. המקומית לבניה ולתכנון עיר
אילת

דומלץ ע"י הועדה פשיטתה מס' 10/11/92
(8)4/92 מיום

לחנאים
אסנת היימן אדריכלית
מזהרס ית. אילת
רשיון מס' 00031648
יו"ר

חתימות :

חתימת הבעלים :

16.12.94

החברה לפיתוח אילת בע"מ
ד.ד. 522, טל. 330011-77

חתימת היוזם :

יהודה פייגין-אדריכל
מעלה הצופים 19 רמת

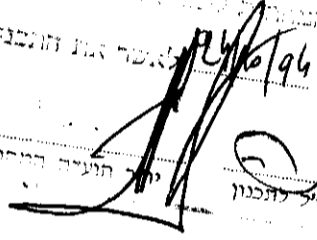

חתימת המתכנן :

ינואר 1994

תאריך :

146090

43.1.95

מנהל המבחנים
1765
40/מ4/03/8
התאריך: 4/10/94
בית: 40/מ4/03/8
שם: 
סמל: 

40/מ4/03/2
4289
9/3/95