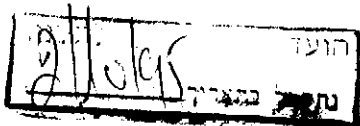


הסמך נשלח



משרד הפנים מחוז דרום
ועד התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מס' 41/114/03/2
החלטת תכנית מס' 4362
החלטה הממונית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18/9/95 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר ועדה המחזית

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אילת

הודעה על אישור תכנית מס' 41/114/03/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4362
מיום 19.12.95

תכנית מפורטת מס' 41/114/03/2
שינוי לתכניות מפורטות מס' 12/114/03/2, 21/114/03/2, 24/114/03/2

אילת - שדרת המלונות הצפונית

החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ ועיריית אילת	היוזם:
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע:
ג. קרסס ש. גרואג, אדריכלים	עורך התכנית:
1:2500	קנה מידה:
40053 (חלק), 40068 (חלק), 40042 (חלק), 40054 (חלק)	גושים:
לא מוסדרות	חלקות:
ספטמבר 1995	תאריך:

ועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
אילת

מס' 8/1/93
מיום 7/12/93
בחנאים
26173
יו"ר

28.9.95

א. כללי

1. שם התכנית: התכנית תיקרא: "תכנית מפורטת מס' 41/114/03/2, שינוי

לתכניות מפורטות מס' 12/114/03/2, 21/114/03/2, 24/114/03/2.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

- א. 16 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית);
- ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 המהווה חלק בלתי-נפרד מהתכנית;
- ג. נספחי בינוי מנחה בלבד בקנ"מ 1:1250 (מס' 1).
- ד. נספח טיילת הלגונה בקנ"מ 1:250 מנחה בלבד (מס' 2).
- ה. נספח הגבלות בניה אשר שדה התעופה מטיל סביבו.

3. ציונים בתשריט: כל הציונים הכלולים בתשריט כמתואר ומצויין במקרא.

4. יוזם התכנית: החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ.

5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

6. המתכנן: ג. קרטס ש. גרואג, אדריכלים.

7. שטח התכנית: כ-254 דונם.

8. מסרת התכנית: תכנון מחדש של חלק מאזור החוף הצפוני של אילת על-ידי

קביעת יעודי קרקע חדשים והוראות והנחיות בניה. כמו-כן, קביעת מגבלות וזכויות בניה באזורי מלונאות ונופש קיימים, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה תשנ"ב-1992.

9. יחס לתכניות

אחרות: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר אילת על תיקונה (כולל תכנית מס' 23/101/02/2).

התכנית משנה את הוראות תכנית 12/114/03/2, בתחום גבולות תכנית זו.

28.9.95



ב. יעוד קרקע ותקנות בניה ופיתוח

1. אזור מלונאות

ונופש:

1.1

אזור מלונאות ונופש 'א'

* שטחי מלונאות ונופש 'א' מיועדים למלונות במבנים רב-קומתיים קומפקטיים.

* תקנות הבניה והפיתוח הן כמפורט בטבלת השימושים והתקנות דלהלן.

* במגרש 24, הכניסה הראשית למלון תהיה דרך מגרש החניה הציבורית הצמוד ממערב למגרש 24, וניתן לקרות בקירוי קל שקוף קטע ממגרש החניה הציבורית לצורך יצירת גגון כניסה, אשר מידותיו ופרסיו יהיו חלק מתכנית הבינוי.

1.2

אזור מלונאות ונופש 'ב'

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

* תקנות הבניה והפיתוח הן כמפורט בטבלת השימושים והתקנות דלהלן.

1.3

מלונאות ונופש 'ג'

* שטחי מלונאות ונופש 'ג' מיועדים למלונות קומפקטיים מסוג 1-3 כוכבים ומלונות, בהתאמה לקריטריונים פיסיים של משרד התיירות.

* תקנות הבניה והפיתוח הן כמפורט בטבלת השימושים והתקנות דלהלן.

* לא יהיו כניסות למגרשים מדרג מס' 5.

* תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים 120א, 121א, 122א הוא העתקת קו המתח הגבוה המסומן בתחום המגרשים - לתוואי בתחום הדרך המשולבת והחניה.

28-9-91

* ניתן לבנות חדר סרנספורמציה משותף ל-3 חלקות.

3. אזור ספורט נופש:

* מגרש 119א: 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. לאורך טיילת הלגונה ומגרש החניה ייבנו שטחי מסחר לאורך מעבר מקורה, כמפורט בטבלת השטחים ומגבלות הבניה.

* מגרש 119ב: מיועד למגרשי ספורט פתוחים ושירותים נלווים אליהם. הבניה בשטחים אלה תותר על בסיס תכנית בינוי שתוגש לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

* תכניות הבניה והפיתוח ייערכו בהתאם למפורט בטבלת השימושים והתקנות דלהלן.

* חלוקת מגרש 119ב כפופה להכנת תכנית מפורטת לאישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.

4. חזית מסחרית: מלונאות ונופש אי למעלה מגרשים 24-25 שירותי נופש, בידור ומסחר למטה, דהיינו: ארקדה של שירותי נופש, בידור ומסחר במפלס הטיילת, ושטח פתוח השייך לשטחי המלונאות והנופש מעליהם.

5. שטח לשירותי נופש.

בידור ומסחר: בשטחים אלה מותר לפתח פעילויות תיירותיות, בידוריות ומסחריות (למעט איכסון), אשר אופיין מתאים ומשתלב בתדמית התיירותית של האזור.

מגרש 20: מיועד לפיתוח מוקד יציאה לסיורים, כולל מבני שירות, וכן שטחים למזנון, מסעדה וחנויות לצרכי תיירות. שטחי המסחר המירביים מפורטים בטבלת השטחים ומגבלות הבניה. לאורך גבולות המגרש יבוצע גינון אינטנסיבי. גודל מגרשי החניה התפעוליים עבור מבקרים ייקבע על-פי אופי הפעילות המוצעת, ובהתאם לתקן החניה של עיריית אילת.

מגרש 26ב: מיועד לפיתוח חניון בשני מפלסים (מפלס עליון ללא קירוי) ושטחי נופש, בידור ומסחר בחזית הכפר וטיילת

28.9.98

הלגונה. שטחי המסחר ייבנו כך שיתאפשר מבט פתוח לעבר
הלגונה ומעבר נוח בין שטחי החניה לככר ולטיילת - הכל
בהתאם לתכנית בינוי בקנ"מ 1:250 כנדרש.

* ניתן לחלק מגרשים המיועדים לשירותי נופש בידור ומסחר,
ובתנאי שגודלו המינימלי של מגרש לא יפחת מ-3.0 דונם,
הכל באישור הועדה המקומית.

* תקן החניה לשטחים לשירותי נופש בידור ומסחר ייקבע על-
פי תקן החניה של עיריית אילת.

* במדה ויידרש ע"י חברת החשמל, יותקן בתחומי המגרשים
הנ"ל חדר טרנספורמציה בלבד, בשטח מירבי של 15 מ"ר,
אשר ייחשב כשטח שרות נוסף על המפורט בטבלת השטחים
ומגבלות הבניה.

* תקנות הבניה והפיתוח הן כמפורט בטבלת השטחים ומגבלות
הבניה דלהלן, ועל-פי תכנית בינוי שתאושר ע"י רשות
הרישוי של עיריית אילת.

6. אזור מגורים

מיוחד: באזור זה יהיה מותר להקים בתי מגורים ודירות נופש
ברמת גימור גבוהה ובעיצוב ארכיטקטוני מיוחד. רמת
פיתוח השטח תהיה כנ"ל. תקן החניה יהיה על-פי תקן
עיריית אילת לאזורי מגורים, וכל החניות תהיינה בתחומי
המגרש. תנאי להוצאת היתר - הגשת תכנית בינוי לאישור
רשות הרישוי של עיריית אילת.

7. דרכים וחניות ציבוריות:

דרכים קיימות ומאושרות, וכן דרכים מוצעות - על-פי
המצויין בתשריט ובחתכים.

8. שטחים ציבוריים פתוחים:

8.1 שצ"פ רגיל * מותר בשטחים אלה לבצע עבודות פיתוח, ריצוף,
גיבון, ניקוז, תשתית תת-קרקעית, מגרשי משחק
ציבוריים וחניה ציבורית משולבת בפיתוח נופי.

8.2 שצ"פ מיוחד * בתחומי הטיילות לאורך הלגונות ניתן להקים ביתנים

28.9.95

(טיילת)

לבתי קפה וקיוסקים על-פי תכנית בינוי שתוכן ע"י יוזמי התכנית ותאושר ע"י הועדה המקומית. תתאפשר הקמת 3 יח' ביתנים לקטע של 100 מ"א רציף/טיילת.

* כמו-כן ניתן להקים על-פי תכנית בינוי כנ"ל מתקנים ושירותי חוף המיועדים לפעילויות שייט: ב"כ, מקלחות, ומתקנים ימיים לעגינה ותחזוקת סירות. סה"כ שטח כללי לא יעלה על 15% משטח הקטע המתוכנן.

* העמדת מבנים ומתקנים בשטחי שצ"פ מיוחד תידון ותאושר אך ורק על בסיס תכנית כוללת של קטעי טיילת שלמים באורך מינימלי של 100 מ', או לפי קביעת הועדה המקומית.

* תנאי לאיכלוס המבנים והמתקנים הנה מערכת ביוב מוסדרת, כולל מערכות איסוף ביוב מהסירות בלגונה, בתיאום היחידה הסביבתית אילת-חבל אילות.

מיועדת לאפשר גישת רכב למגרש 131; עיריית אילת, בתיאום עם יוזם התכנית, יגבשו את הנוהלים למעבר רכב.

8.3 טיילת עם זכות

מעבר לרכב:

* 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.

* רוחבה של דרך משולבת לא יפחת מ-9.0 מ'.

9. דרך משולבת:

10. שטח למתקנים

הנדסיים:

* בשטח זה ניתן להקים תחנת סניקה לביוב, תחנת סרנספורמציה, ומתקנים הנדסיים שונים לשירות בתי המלון ושטחי התיירות שבסביבה.

* הוצאת היתר בניה למבנה סרנספורמטור יהיו בתיאום המשרד לאיכות הסביבה, על-מנת לוודא שלא ייגרמו מפגעי קרינה.

11. תכנית בינוי: *

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

* תכנית בינוי כנ"ל תציג את גושי הבנינים, גבהם, פיתוח השטחים הפתוחים, הכניסות למגרש והסדרי החניה, גידור, סילוק אשפה וחצרות משק.

28.9.97

טבלת זכויות ומגבלות בניה (מצב קיי

לפי תכניות מאושרות החלות על השטח

גובה בניה מירב מותר מעל מפלס הכניסה הראשית		% בניה		שטח החלקה	מס' החלקה	ה י ע ר ד
מספר קומות	מ'	סה"כ מירבי מותר	בקומת הקרקע			
4-10	13-30	200%		8.0	24	מלונאות ונופש א'
1-16	33-48	200%		7.6	25	
6	20.0	225%		6.5	26	
6	20.0	225%		1.4	26א'	
2	7.0	60%	40%	9.4	20	מלונאות ונופש ב'
2	7.0	60%	40%	9.5	21	
2	7.0	60%	40%	10.3	22	
2	7.0	60%	40%	15.2	23	
2	7.0	60%	40%	10.3	27	
2	7.0	60%	40%	14.9	20	
2	7.0	50%	40%	25.6	51	

ה ע ר ו ת	ק ר ו י ב נ י ן		
	כמצויין בחדרי ואו/ לפי בינוי מאושר	בגבולות חלקות סמוכות (מ')	לאורך כבישים מדרכות, טיילת (מ)
הגובה בפועל כפוף לאישור מינהל התעופה האזרחית. ניתן לאחר את חלקות 24/א' 25/א' והחניה הציבורית ביניהן לחלקה אחת; בשטח החלקה המשותפת יוכשר מגרש חניה ציבורי ל-85 כלי רכב. בחזית הטיילת יש לפתח אדקוה מסחרית אשר פרטיה יהיו חלק מתכנית בינוי. קווי בנין מחייבים ייקבעו על פי תכנית בינוי כנ"ל. לאחר העתקת שדה התעופה ניתן להשלים בחלקות 24 ו-25 לגובה מירבי של 48 מ' / 16 ק' ללא חוספת % גניה. ניתן לאחר את חלקות 26, 26/א' לחלקה אחת. חקן החניה לחלקות המאוחדות יחאים לתקן הארצי (ראה חלקה 24).	+ + + +		
מוחר בחלקה 23 לבנות לגובה 3 קומות במקום כמצויין; קו הבנין לגבי הקומה ו-3 במקרה כזה יהיה 30 מ' מכניש מס' 4. לא יהיה שינוי בחנאים האחרים במגרש 51 תינתן אפשרות לקומה נוספת אשר לא תעלה על 25% משטח הקומה השניה. נפוץ לאישור מינהל התעופה האזרחית		7 7 7 7 7 3	10 10 10 10 10 10

28.9.95

טבלת זכויות ומגבלות בניה (מצב
לפי חכניות מאושרות החלות על השט

גובה בניה מיר מוחר מעל מפלס הכניסה הראשית		% בניה		שטח החלקה	מס' החלקה	ה י ע ו ד
מספר קומות	מ'	סה"כ מירבי מוחר	בקומת הקרקע			
3	10.0	150%	50%	1.6	120	מלונאות
3	10.0	150%	50%	1.5	121	ונופש
3	10.	150%	50%	1.5	122	ג'
2				31.6	119	אזור פורט ונופש
2	7.0	40%		5.7	126	מוסדות ציבור
1	4.5	80%		0.6	129	שרותי נופש בידור ומסחר
1		100%		0.3	130	

ה ע ר ו ת	ק ו ו י ב נ י ן		
	כמצויין בחשריט ואו/ לפי בינוי מאושר	בגבולות חלקות סמוכות (מ')	לאורך כבישים מדרכות, טיילת (מ)
	+	7	
	+	7	
	+	7	
החלקה מיועדת לפיתוח מתקני אחסנה ותחזוקה לסירות; מועדוני ספורט ימי; מתקני השקה ומשיית סירות; ופעילו- יות דומות המשרתות את מיגוון נושאי השיט והספורט הימי. החלקה ניתנת לחלוקה לחלקות משנה בכפוף לחכנית בינוי כוללת מאושרת המתייחסת לכל החלקה כולה. במסגרת חכנית זאת ייקבעו גם תקנות הבניה והפיתוח בשטח החלקה. קו חשמל מ.ג. עובר בחוף החלקה לאורך גבולה המערבי; הבניה והפיתוח בצידו כפופים להוראות ואישור חברת החשמל.	+		
החלקה מיועדת להקמת מתקני תחזוקה מרכזיים עבור אזור התיירות בחוף הצפוני.	+		
חלקה 129 מיועדת למועדון שייט ובית-קפה אשר יפותחו כחלק ממערכת העגינה בלגונה. ניתן להקים מבנה דמוי אוהל או כל פתרון אחר אשר לא ייצור מסחור מכיוון הטיילת. תקן החניה יאוחר במסגרת החניה הציבורית.	+		
חלקה 130 מיועדת לבניית בית- קפה, גג המבנה יטופל בהמשך לרהבה המרוצפת ויהיה פתוח לציבור.	+		

טבלת שטחים ומגבלות בניה (מהורה חלק מתקנון ח.ב.ע 114/03/2

% בניה					שטח מגדש (ד)	מס' מגדש	היעוד
סה"כ	שטח שרות		שטח עיקרי				
	מתחת לכניסה	מעל לכניסה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה			
310%	28%	76%	13%	193%	8.0	24	מלונאות ונופש א'
293%	58%	29%	23%	183%	7.85	25	

הערות: 1. שטחי השרות לחניה ניתנים לניצול מעל או מתחת לכניסה הקובעת

2. שטחי המסחר למלונאות - על פי תקן משרד התיירות.

3. מפלס הכניסה הראשית יהיה בגובה 1.5 מ' מעל הנקודה הגבוהה ב
בכביש הגישה למבנה.

שטח שרות נוסף לחניה בלבד	מ'	מספר קומות מעל הכניסה הראשית	גובה בניה מירבי בקטע נקודתי	קרי בנין: כמצוין בחשירט	ה ע ר ו ת
40%	13-30	4-10	30.0	+	(1) בתחומי המגרש ניתן לפתח מעבר פתוח לצבור אשר ייחשב כשטח שרות. וצידי המעבר ניתן לפתח שטחי מותר. (2) הגובה ופועל כפוף לאשור מנהל תעופה אזרחית. הבינוי יהיה מדורג; האגף הגבוה בחלק הצפוני של המגרש. (3) בחזית הטיילת יש לפתח ארקדה מסחרית אשר פרטיה יהווה חלק מתכנית בינוי ושטחה מהווה 15% משטח המגרש. קרי בנין ייקבעו על פי חכנית בינוי כנ"ל. סך כל שטחי המסחר בארקדה מסתכמים ב- 1000 מ"ר שטח עיקרי ועוד 200 מ"ר שטח שרות. (4) לאחר העתקת שדה התעופה ניתן להשלים את הבניה לגובה מירבי של 48 מ' 16 ק' - ללא תוספת %בניה
33%	33-48	11-16	48.0	+	כנ"ל סעיפים 2, 3, - סך כל שטחי המסחר בארקדה מסתכמים ב- 1250 מ"ר שטח עיקרי ועוד 250 מ"ר שטח שרות

יחר

28.9.95

טבלת שטחים ומגבלות בניה (מהווה חלק מחקנון ת.ב.ע 03/2

סה"כ	% בניה				שטח מגרש (ד)	מס' מגרש	היעוד
	שטח שרות		שטח עיקרי				
	מתחת לכניסה	מעל לכניסה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה			
105%	-	25%	-	80%	9.5	21	מלונאות ונופש ב'
125%	14%	8%	23%	80%	10.3	22	
90%	6.5%	8.5%	9%	66%	15.2	23	
90%	6%	9%	10%	65%	9.6	27	
100%	7%	18%	10%	65%	14.9	28	
73%	10%	5%	5%	50%	25.0	51	
	5%	40%	-	140%	2.9	א'120	מלונאות
	5%	40%	-	140%	3.0	א'121	נופש
	5%	35%	-	140%	1.9	א'122	ג'
85%	-	15%	-	70%	5.4 4.4 האם החל הגדל ליוק 29/4/96	131	אזור מגורים מיוחד

- הערות: 1. שטחי השרות לחניה ניתנים לניצול מעל או מתחת לכניסה הקוב
2. שטחי המסחר למלונאות - על פי תקן משרד התיירות
3. מפלס הכניסה הראשית יהיה בגובה 1.5 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר בכביש הגישה למבנה.

(מצב מוצע) (41/114)

ה ע ר ו ת	קו"ב כמצויין בחשיריט	גובה בניה מירבי מותר מעל מפלס הכניסה הראשית			שטח שרות נוסף לחניה בלבד
		גובה בניה מירבי בקטע נקודתי	מספר קומות מעל הכניסה הראשית	מ'	
	+	15.0	3	12.0	15%
	+	15.0	3	12.0	15%
	+	15.0	3	12.0	25%
הוצאת היתרי בניה לביצוע שיפורים במבנים הקיימים מותנית בהגשת חכנית כוללת המחייבת ביצוע שיפורים בכל מבני המלון.	+	15.0	3	12.0	25%
כנ"ל	+	15.0	3	12.0	25%
ראה טבלה נפורטת לשטחים ומגבלות בניה בעמוד מס' 12 בתקנון זה.	+	15.0	3	15.0	10%
חניית אוטובוסים בחניון צבורי. מפרץ הורדה נוסעים בחזית המלון.	+	19.5	5	16.5	25%
כנ"ל	+	22.5	6	19.5	25%
כנ"ל	+	19.5	5	16.5	25%
תקן חניה: מקום חניה לכל יח' מגורים. לכל יחידה יוכשר מקום עגינה. ניתן לבנות בתחומי המגרש עד 50 יח' מגורים וכן מבנה מרכזי/ מועדון שיטים, כולל שטחי מסחר, מרכול וכו' אשר שטחו העיקרי לא יעלה על 500 מ"ר. "קו"ב הבנין לצד המים יהיו-אפס; במרכז המגווש יפותחו מגרשי חניה ואזורי פיתוח נופי".	+	11.0	2	8.0	35%

28.9.95

שטח שרות נוסף לחניה בלבד	מ'	מספר קומות מעל הכניסה הראשית	גובה בניה מירבי בקטע נקודתי	קרי בניה: כצוין בחשדית	ה ע ר ו ת
5%	8.0	2	11.0	+	זכויות הבניה למסחר במעבר המקורה יעמוד על 1200 מ"ר שטח עיקרי ועוד 300 מ"ר שטח שרות. יש לחייב חיבור למערכת ביוב עירונית קבועה לפני אכלוס המבנים.
-	4.0	1	7.0	+	
-	4.0	1		+	מיועד לבניית בית קפה גג המבנה יטופל בהמשך לרחבה המרוצפת ויהיה פתוח לצבור החניה - במגרשים הצבוריים.
20%	4.5	1	7.00	+	(1) בקשה להיתר תלווה ע"י חוות דעת אקוסטית וידוש תאום מוקדם עם מינהל תעופה אזרחית. (2) שטחי המסחר המירביים במגרש יעמדו על 300 מ"ר שטח עיקרי ועוד 84 מ"ר שטח שרות.
40%	8.0	2	10.0	+	בתחומי המגרש יוכשרו לפחות 200 מקומות חניה, בנוסף למקומות החניה לשטחי המסחר, בהתאם לתקן עיריית אילת. שולי המגרש לצפון ומזרח יטופלו ע"י גינון. גובה משטח החניה לא יעלה על 4.50 + מ' מ.פ.י.
-	6.0	1	8.0	+	המגרש יגוור באופן שתמנע כניסה לשטח.

28.9.95


טבלת שטחים ומגבלות בניה (מהווה חלק מתקנון ח.ב.ע 03/2 ו

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (ד)	% בניה			
			שטח עיקרי		שטח שרות	
			מעל לכניסה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה	מתחת לכניסה
סה"כ						
אזור ספורט ונופש	119 א'	20.5	17.5%	-	8%	2%
	119 ב'	3.1	5%	-	2%	-
שרותי נופש בידור ומסחר	130	0.3	75%	-	20%	5%
	20	9.6	10%	-	8%	2%
	26 ב'	7.7	20% ועוד 60% עבור חניון מקורה בנוסף לדרישות התקן	-	8%	2%
	132	0.48	40%	-		40%
שטח למתקנים הנדסיים						

- הערות: 1. שטחי השרות לחניה ניתנים לניצול מעל או מתחת לכניסה הקובעת
2. מפלט הכניסה הראשית יהיה בגובה 1.5 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר בכביש הגישה למבנה.

טבלת שטחים ומגבלות בניה (מהורה חלק מתקנון ח.ב.ע 03/2/01)

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (ד)	% בניה			
			שטח עיקרי		שטח שרות	
			מעל לכניסה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה	מתחת לכניסה
סה"כ						
אזור ספורט ונופש	119 א'	20.5	17.5%	-	8%	2%
	119 ב'	3.1	5%	-	2%	-
שרותי נופש בידור ומסחר	130	0.3	75%	-	20%	5%
	20	9.6	10%	-	8%	2%
	26 ב'	7.7	20% ועוד 60% עבור חניון מקורה בנוסף לדרישות התקן	-	8%	2%
	132	0.48	40%	-		40%
שטח למתקנים הנדסיים						

- הערות: 1. שטחי השרות לחניה ניתנים לניצול מעל או מתחת לכניסה הקובעת
2. מפלט הכניסה הראשית יהיה בגובה 1.5 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר בכביש הגישה למבנה.

ג. מערכות אלקטרומכניות: אספקה ותשתית, גידור ושילוס, 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 וכדי 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 אוויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס הועדה של מזגני אוויר, מצננים, קולסי 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 בניה תבוצע מלוחות פח בגובה מינימלי 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, 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.

28.9.95

הוצאת רשיון עסק וחידושו השנתי מותנים בקבלת אישור ועדת השילוט הפועלת מטעם עיריית אילת.

8. תנאי לאיכלוס המלונות הינו הפעלת תחנת הסניקה ושיקום המערכות הקיימות בתחנות הסניקה. ינקסו אמצעים למניעת מטרדי ריח ורעש.

9. במסגרת המתקנים הימיים לעגינה ותחזוקת סירות בשצ"פ מיוחד ייכלל פתרון לאיסוף שפכים סניטריים ותשטיפים שונים שמקורם בסירות הנמצאות בלגונה.

ד. הגבלות בניה בשל בטיחות הסיסה ורעש מטוסים:

על שטח התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות סיסה של שדה התעופה אילת, ולפיכך, הגובה המוחלט של מבנים ומתקנים לא יעלה על המפורט בנספח הגבלות הבניה.

שטח התכנית חשוף לתנועות ורעש מטוסים ויחולו עליו המגבלות הבאות:

א1. 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.

א2. 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-30dB(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 את תכנון התאורות. יש להקפיד שלא לפגוע בתאורת הגישה הקיימת (RAIL) ולשמור על תקינותה.

20.9.97

ד. גבהם של מכשולים דקיקים כגון: אנטנות, עמודי חשמל, ארובות וכ"י יהיה נמוך ב-15 מ' מהמפורט בנספח הגבלות הבניה.

ה. תנאים למתן היתרי בניה

1. 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 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.

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

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

2. נספח חניה: (א) החניה תהיה על-פי תקן חניה, תכנית מיתאר אילת, ו/או תקן חניה ארצי.

(ב) לא תידון בקשה להיתר ולא יוצא היתר בניה אלא אם כן אושר נספח חניה למגרש ע"י מהנדס הועדה המקומית אילת.

(ג) לטיילת/דרך מסי 13 יש להגיש תכנית פיתוח במסגרת נספח הבינוי למגרש 131 כתבאי למתן היתר בניה. כנ"ל במגרש 286, כולל החניה שבצדו המזרחי.

3. נספח ביוב: (א) תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח ביוב שיאושר ע"י הרשויות המוסמכות (משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה) ועל-פי סעיפים 1.ג, 9.ג.

28.9.98

1. הפקעות לצרכי ציבור

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית
ויירשמו על-שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון
והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188א'.

2. תאריכי ביצוע:

1.

תכנית בקשה להיתר במגרשי המלונאות: 6 חודשים ממתן
תוקף לתכנית זו. הקמת המלונות במגרשים 120-א-122
תושלם תוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית.

חתימות:

חתימת הבעלים:

חתימת היוזם:

חתימת המתכנן:

החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ
ת.ד. 822 טל. 330011-7

ד"ר - שני גרמאג
מנהל תכנון
המחוז

תאריך:

13.9.95

13.9.95

תכנית מס' 41/112/03/2 "אילת - שדרת המלונות הצפונית"
שינוי לתכנית 12/114/03/2 על תיקוניה

דברי הסבר:

1. שטחי מלונאות ונופש - תוך כוונה להענות לבקשות יזמים להחאים את מספר חדרי המלון למינימום הרווחי - הוגדל שטחם של מספר מלונות. אי לכך ועל מנת לאזן את כמות חדרי המלון מול התשתית המתוכננת (כבישים, ביוב, מים) הוחלט על הסבת 2 מגרשי מלונאות לשטחים עבור שרותי נופש בידור ומסחר הכוללים שטחי חניה נרחבים.
2. מתחם הלגונה המרכזית - הותאם לפעילויות ספורט ונופש, אזורי בידור ויחידות נופש צמודות מים בנויות ע"ג חצי אי המאפשר חנית רכב ועגינת כלי שיט צמודה לכל יחידה.
3. הגדרת זכויות הבניה - על פי תקנות חוק תכנון ובניה, קביעת אופי הבינוי וחמרי גימור חיצוניים.

ספטמבר 1995

28.9.95
