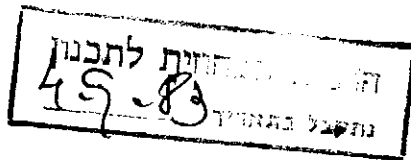


מרחב תכנון מקומי - אילת.

תכנית מס' 166/03/2 א



התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 166/03/2 א תכנית בנין עיר עם הוראות תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט) 2 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן: גליון של נספח העמדת בנינים ותכניות אדריכליות בקנ"מ 1:500 (כולל טבלאות חישוב שטחי רצפה מוצעים להלן נספח 1). גליון של תחכים וחזיתות לפי שלבי הבניה השונים, כולל מבט פרספקטיבי לפרויקט המוצע (להלן נספח מס' 2).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, והוראותיה של התכנית מצטרפות איפוא מכל האמור ומכל המצויין בהן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית : 14,580 מר' בקרוב.

5. מקום התכנית : אילת, ממערב לכביש הארצי - כביש הערבה. שטח כזן קואורדינטות אורך 144775 - 145000 וקואורדינטות רחב 884450 - 884630 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית.

6.1 הכנת תכנית בנין עיר מפורטת לאזור מלונאות ונפש שאחוזי הבניה בו היו 160% ככל המפורט בטבלאות השטחים ובנספחים ובכפוף להגדרות ולמגבלות שבתכנית זו.

6.2 השלמת תכנית המתאר ופרוטה לגבי השטח הכלול בתכנית זו ע"י מתן הוראות של תכנית מפורטת בנושאים כגון:

6.2.1 קביעת יעודי הקרקע שבתחום התכנית

6.2.2 קביעת מערכת דרכים ופתרון בעיות תנועה, אספקה וחניה.

6.2.3 קביעת תנאים והוראות בניה בגובה לצפיפות הבניה גבה המבנים, קוי בנין, פיתוח השטח וכיו"ב.

6.2.4 קביעת צורת המבנים והעיצוב הארכיטקטוני שלהם כמפורט בנספחים.

6.2.5 קביעת חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית.

7.1 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לאילת. (להלן: "תכנית המתאר") לרבות תשנויים שאושרו מזמן לזמן וכן להוראות שבתכנית מס' 166/03/2 א.

כמו"כ יחולו על התכנית השינויים שיהיו נובעים מתכנון כביש הערבה (כולל סובה בצומת נ.צ.מ. 144915/884480) ככל שיאושר ע"י רשויות התכנון וגבול המגרש תגוג בקו כביש הערבה יותאם לתכנון הכביש - הכל בתחום השטח שצבוע בצוון אדום - כ"שטה להרחבת מדרג.

- 7.3 התכנית מבטאת את מכסימום שטחי הבניה ומגבלות הגבה והמרווחים שיהיו מצויים בשטח התכנית.
- 7.4 למרות האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר כינוי שונה מהכינוי שבתכנית זו, ובלבד שבינוי שונה זה לא יארוג ממסגרת אחוזי הבניה של 160% וממגבלות הבניה הקיימות על פי תכנית זו.
- אשר כינוי שונה כאמור - ניתן יהיה לאשר כד בבד היתרי בניה לביצועו וזה ללא הליכי הפקדת או שינוי ת.ב.ע.

8. אזור מלונאות

- 8.1 השטח הצבוע בתשריט בגוון צהוב ומותחם בחום כהה הוא שטח מלונאות שיעודו מלון או דירות נופש.
- 8.2 אחוזי הבניה המירביים יהיו 160% ויחושבו לפי היחס בין שטחי הרצפות לרישוי לבין שטח המגרש (9,800 מ"ר). שטחי מרפסות מקורות יכללו בשטח הרצפות לרישוי.
- 8.3 כמו כן יבנו שטח עזר (מחסנים, חדרי מכונות, אזורי שרות, מעברים מקוריים, חניה תת-קרקעית וכו'), ובלבד ששטחם של אלה לא יעלה על 30% של שטח המגרש בסעיף 8.2 לעיל, דהיינו - 2,940 מ"ר. בנוסף תותר בניה עבור מקלטים וחד' מדרגות בלבד, הכל לפי התקן. השטחים המצויינים בסעיף קטן זה לא יכללו במנין השטחים לחישוב אחוזי הבניה.
- 8.4 הכינוי בשטח יהיה בהתאם לנספח הכינוי מס' 1 המצורף.
- 8.5 קוי הבנין בשטח יהיו לפי המסומן בתשריט, והם מבטאים את המיגבלה המירבית (ר' סעיף 7.3 לעיל) לאמור -
- קו בנין צדדי לדרום - 6.0 מ' בגבול המגרש.
- קו בנין צדדי לצפון - 4.0 מ' מהמעבר הציבורי (שהוא גבול המגרש)
- קו בנין אחורי (למערב) - 9.0 מ'.
- קו בנין קדמי (למזרח) - ממפלס +9.0 ומעלה - 10.0 מ' מקו הדרך המאושרת (כמופיע בתשריט בגוון חום) או 5.0 מ' מקו הדרך הסופי שיקבע ע"י הסוכה בתחום הרחבת הדרך.
- הועדה המקומית תתיחס לבקשה להיתר בניה לפי החמור שבין המירווחים הנ"ל.
- במפלס הכביש - חזית מסחרית בקו בנין 0 - בכפוף להוראות תכנית המיתאר, וככל המתואר בסעיף 9 להלן.

8.6 גובה הבנינים ומספר הקומות יהיה כדלקמן:

- 8.6.1 בגוש הדרומי עד 7 קומות ובגוש הצפוני עד 6 קומות - בדרוג ככל המתואר בנספחי הכינוי מס' 2,1 - תוך התאמת המפלס הסופי של הגג כפי שיתואר להלן (8.6.3).
- 8.6.2 בניית המבנים אפשר שתיעשה בשלבים - הכל בכפוף לבקשה להיתר בנייה.
- 8.6.3 בכל מקרה יהיה גובה המבנים כפוף להגבלות מנהל התעופה האזרחית בכל הנוגע ממיקומו הנוכחי של שדה התעופה והמפלס המדויק של הגגות ועצמים בולטים שעליהם יקבעו בהתאם לכך.

9. חזית מסחרית

- 9.1 חזית של הבנין המסומנת בקו סגול הוא חזית מסחרית ועל שטח זה יחולו כל ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- 9.2 יעוד השטח המסחרי יהיה (כמסומן בנספחים):
- | | |
|---|--|
| 1 | קפטריה לשרות עצמי בשטח כולל של 225 מ"ר. |
| 1 | מסעדה ובית קפה בשטח כולל של 70 מ"ר. |
| 1 | אולם אירועים בשטח של עד 300 מ"ר (אפשרות להקימו בקומת המרתף). |

יתר השטחים המסחריים ייועדו לחנויות מזכרות ושרותי תיירות ללא שירותי מזון. ההגבלות הנ"ל בנוגע לסוג המסחר יצויינו במפורש בעת הבקשה להיתר בניה ויחולו תנאי

9.3 החזית המסחרית תהיה נסוגה מקו הדרך ב-3.0 מ' ויבוצע גגון לכל אורכה, השטח שמעל לגגון זה ולחבניות ישמש כמרפסת גג למלון המתוכנן במגרש העיקרי, עד לקבוצה סופית של קו הדרך לא תעבור החזית המסחרית את קו התיחום של השטח שהוגדרו כ-"רזרבה להרחבה עתידית של הדרך".

9.4 הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב את מתן ההיתר לביצוע תחזית המסחרית ולדרוש בה שינויים בכפוף לתכנון סופי של הכביש ופתרון החניה הצמודה לשטח המסחרי.

10. חניה פרטית

10.1 החניה תהיה על פי התקן של תכנית המנאר.

10.2 הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אם הבקשה להיתר לא תכיל מספר מספק של מקומות חניה הדרושים על פי התקן כתכנית תמיתאר.

11. בנינים להריסה

הבנינים המותחמים בקו יב' וקונטור מקווקו ע"ג התשריט מיועדים להריסה. ביצוע ההריסה ייעשה ע"י צעלי הזכות במקרקעין ועל חשבונם לפני כל בניה בשטח.

12. דרכים

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:

12.1 שטחים הצבועים בתשריט בגוון חום הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
12.2 שטחים הצבועים בתשריט בגוון אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

12.3 השטח הצבוע בתשריט בגוון ירוק ומותחם בקוים אדומים הוא מעבר ציבורי לחולכי רגל. שטח זה ישמש גם כדרך לרכב חרום ואספקה לאמפייתאטרון העירוני.

12.4 יתוכנן גשר לחולכי רגל לצורך חציה מעל לכביש אל חוף הים. הועדה המקומית תאשר בהסכמת הועדה המחוזית את הפתרון המוצע לגשר זה - לאחר שהפתרון יותאם לדרישות מתכנני הכביש ומהנדס עיריית אילת ויאושר ע"י משרד התחבורה - ומע"צ. הכל במסגרת בקשה להיתר בניה.

13. ביצוע התכנית

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י יזמי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום ותוא תועבר לביצוע בספרי האחזזה ע"י יזמי התכנית ועל חשבונם.

14. חלוקה חדשה

התכנית כוללת בין היתר תוראות חלוקה חדשה על פי חוק התכנון והבניה. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בהתיימט יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר תועדה המחוזית אלא אם כן התעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים שבתשריט.

15. תחנת טרנספורמציה

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצו חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה מיוחד בתכנית הפיתוח בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

אנטנות טלביזיה ורדיו

16.

בכל בנין או אגף תותקן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

קולטי שמש על הגג

17.

בגגות שטוחים תבוצע הצבת קולטים לרדיו שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים תבוצע הצבת קולטים לרדיו שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע.
הפתרון התכנוני המפורט טעון אישור הועדה המקומית במסגרת היתר הבניה.

חתימת בעל הקרקע

תאריך

חתימת יוזם התכנית

חב' "נופית" בע"מ, י. בן דוד

אולמני שמונה היינאוויכ
פ.ד. 220 - אילת - טל' 07

תאריך

חתימת המתכנן

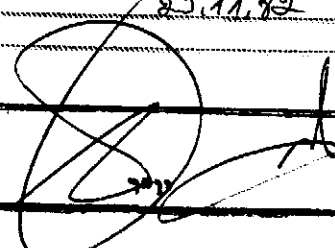
אדריכל אמון בן-דוד

רח' הנביאים 29, ירושלים טל' 02-223899

תאריך

חתימת רשויות התכנון

תאריך

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר	
א י ר ת	
רשיון בניה	יום
מספר עירייה	תאריך
29.11.82	01/12/82
כ...ים	כ...ים
	
מנהל	יועץ

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי מס' 166/03/2
הכנית מס' 291
הועדה המחוזית/משנה נפת
בישיבתה מס' 12/1/83
כיום החליטה להפקיד את
התוכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל לתכנון

יו"ר הועדה המחוזית

חכנית מס'	166/03/2	סורסמה למתן תוקף	כילקוט
הפרטים מס'	238	מיום	23/6/83
מס' 2305	עמוד		

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי מס' 166/03/2
הכנית מס' 113
הועדה המחוזית/משנה נפת
בישיבתה מס' 12/2/83
כיום החליטה לתת תוקף
לתוכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל לתכנון

יו"ר הועדה המחוזית

חכנית מס'	166/03/2	סורסמה למתן תוקף	כילקוט
הפרטים מס'		מיום	
מס' 2305	עמוד		