

התעדה
 29.7.93
 מס' תעודת זהות

תכנית בנין ערים מפורטת 33/114/03/2

עקרונות התכנון

1. התכנית מתייחסת למגרש למלונאות אינטסיבית מס' 35, השוכן בחזית המלונות לים, נושק למעגן ולגשר מעל התעלה ומוקף טיילות ומדרכות ציבוריות מכל עבריו.
2. התכנית (על נספח הבינוי הכלול בה) קובעת בינוי המותאם בצורה קפדנית למיקומו הרגיש של המגרש והיותו מוקף שטחים ציבוריים בהקפו.
3. הבינוי המוצע מתחשב בשמירה אופטימלית של מבטים לנוף הים מכל המגרשים המלונאיים ומשטחי ציבור הנמצאים בעורף הפרויקט: הנדון, והן בהקטנת השפעת המבנה על חשיפת שטחים לשמש בפרויקט השכן מצפון.

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס' 33/מ4/03/2

הודעה המהווה לתכנון ולבניה החליטה ביום 19/4/92 לאשר את התכנית.

19/4/92

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס' 33/מ4/03/2

הודעה המהווה לתכנון ולבניה החליטה ביום 19/4/92 להפקיד את התכנית.

19/4/92

הודעה על אישור הכמת מס' 33/מ4/03/2
 מוסטתה בילקוט הפרסומים מס' 4007
 מיום 14/8/92

הודעה על הפקדת תכנית מס' 33/מ4/03/2
 מוסטתה בילקוט הפרסומים מס' 4007
 מיום 21/5/92

21/3/92

מרחב תכנון מקומי אילת

מחוז: הדרום

תכנית מפורטת הנקראת חוף צפוני אילת - מלון מלכת שבא

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 33/114/03/2

המהווה שינוי לתכנית מפורטת 12/114/03/2

היוזם: חברת מלכת שבא בע"מ

בעלי הקרקע: חברת מלכת שבא בע"מ

המתכנן: גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים ובוני ערים

תאריך: פברואר 1990

עדכון: אוקטובר 1990, יוני 1991, ינואר 1992, מרץ 1993

אישורים:

4/13.7.93

1. שם התכנית: התכנית תיקרא: "תכנית מפורטת מס' 33/114/03/02 שינוי לתכנית מפורטת מס' 12/114/03/2, חוף צפוני אילת - מלון מלכת שבא".
2. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה, אשר ייקרא להלן "התשריט".
3. גוש: 40054
4. מגרש: 35
5. מסמכי התכנית: 4 דפי הוראות (תקנון), תשריט מצב מוצע בקנ"מ 1:1250, תשריט מצב קיים בקנ"מ 1:2500, נספח הבינוי (בקנ"מ 1:500) מנחה בלבד לגבי הבינוי אך מחייב לגבי קווי בנין וגבהים מרביים בבניה המדורגת כמסומן בתשריט בגבהים אבסולוטיים.
6. יוזם התכנית: חברת מלכת שבא בע"מ.
7. בעל הקרקע: חברת מלכת שבא בע"מ
8. עורך התכנית: גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים ובוני ערים - רח' הרצל 2, רמת-גן, טל'-03-6736842/72 פקס - 03-6731635 מס' רשיון 28801.
9. שטח התכנית: 16,700 דונם
10. מטרת התכנית: קביעת הנחיות והגבלות בניה חדשות למגרש 35, אזור מלונאות ונופש א'.
11. התייחסות לתכניות קודמות: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מיתאר אילת 101/02/2 על תיקוניה. תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת 12/114/03/2 למעט השינויים החלים בתכנית זו.

Handwritten signature and date, possibly '12/11/03'.

1. מלונאות ונופש א': השטחים הצבועים כתום עם קוים אנכיים בתשריט מיועדים לאזור מלונאות ונופש א', כמפורט להלן:

- 1.1 אזור מלונאות ונופש א', מיועדים למלון במבנים רב-קומתיים קומפקטיים.
- 1.2 הבנייה בשטחים אלה, מותרת בתחום השטח המיועד לבניה, כמצויין בתשריט ובטבלת זכויות בניה - מצב מוצע ועל פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 1.3 תקנות הבנייה והפיתוח הן כמפורט בטבלת השימושים והתקנות דלהלן.
- 1.4 הקומות התחתונות של המלון, יכללו, שטחי מסחר (במפלס הטיילת) שטחי ציבור מלונאים לפי תקן משרד התיירות למלון המוצע. וכן, שטחי שירות תפעול וחנייה.

ד. מערכות אלקטרומכניות ומערכות תשתית:

1. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תהינה תת קרקעיות (כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת גז וכו'), תתקשרנה אל המערכות העירוניות באילת, ותתוכננה בתיאום ולפי הנחיות מהנדס העיר אילת.
2. חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת-קרקעיים, או ישולבו בקומות קרקע, או מרתף של מבנים בתחום האזוריים המותרים בבנייה.
3. מערכות מיזוג אוויר, ישולבו בבנייה אינטגרלית מראש. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס הוועדה, 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 חיצונים מסודרת ונקייה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הוועדה.

ה. תכנית פתוח:

1. גידור שטחים מבונים, יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים. תכנית פיתוח תכלול פרטי הגידור המוצע ותוגש לאישור הוועדה, כחלק בלתי נפרד מתכניות המבנים.

13.7.93

אתרי בנייה חייבים בגידור זמני אטום. גדר אתר בנייה תבוצע בגובה מינימלי, 2 מ' מעל לפני הקרקע, ותיצבע בהתאם להנחיית מהנדס הוועדה. תמיכות הגדר תהיינה מופנות פנימה. הגדר תקיף את כל אתר הבנייה, ותכלול שער ננעל מחומרים כנ"ל.

חמרי גמר:

מפרט חמרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים, יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים המוגשות לאישור הוועדה לתכנון ובנייה והמשמשות לרישוי.

על מהנדס הוועדה, מוטלת החובה לוודא שימוש בחמרי גמר ברי-קיימא ונוחים לאחזקה, להבטחת שמירת החזות החיצונית של מבנים ומתקנים בשטח התכנית, כגון אבן נסורה מלוטשת, פיספט קרמי, צבע טמהגלס או כל חומר עמיד אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה.

לא יהיה שימוש ביותר מ-3 חומרי גמר שונים על גבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התכנית, באחד מחומרי הגמר כנ"ל ייעשה שימוש דומיננטי על פני רוב שטחי המבנה החיצוניים, חמרי הגמר הנוספים - באם יהיו כאלה - ישמשו לגיוון מקומי בלבד, הגוון השולט יהיה בהיר. "חמר גמר" לצורך תקנה זאת, משמעותו החומר, הצורה והגוון במאוחד. השימוש בחמרי גמר, יצויין, באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בתשריטים המשמשים לרישוי.

שלבי ביצוע:

התחלת ביצוע התכנית תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית. סיום ביצוע שלב אחרון לא יאוחר משמונה שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

14/13.9.98

טבלה - מצב קיים

מ"ד	שטח התחקה (ד')	§ בנייה		גובה בנייה סדירה		מ"ד	שטח התחקה (ד')
		מסל ספלים בנייה ראשית	מ"ס	מסל ספלים בנייה ראשית	מ"ס		
מ"ד 1	35	1758	28.0	9	10	10	16.0
מ"ד 2	16.0						16.0

הערה: (1) במבט מלמעלה מצב קיים 12/114/03/2 מופיע שטח התחקה 16.0 דונם, אך לפי טפס התקאה נפט סדירה מעודכנת שטח התחקה בפועל הוא 16.7 דונם.

טבלה - מצב מוצע

מ"ד	שטח התחקה (ד')	§ בנייה		גובה בנייה סדירה		מ"ד	שטח התחקה (ד')
		מסל ספלים בנייה ראשית	מ"ס	מסל ספלים בנייה ראשית	מ"ס		
מ"ד 1	35	1948 *	16.7	13	52.50	13	2508
מ"ד 2	16.7			2		2	1058

- לא ינתן היחס הגבוה למבנה אלא באישור טינתל הערפה אורחית.
- אין להקים גגות במסל הבנייה אלא באישור מירתל הערפה אורחית.
- במסל החתמות בלבד ניתן להמיע לזר אפס ע"י נספח בנין מנחה.
- ק"ד המטרים התבונניים לכוון הטיילת ראמפאר ע"י תכלשת חקיקה בצורת זיזער 2 מסל עמבר לגבול המגורים.
- במסל מלונות ונופש אין מסל חידות הדיור לא יעלה על 560.
- גובה פני הקרקע יתחם במסל 10.15 מעל פני הים.

הערות

הועדה המקומית לבניה ולהכנות עיר
א"ת ל"ה

הומלץ ע"י הוועיה בשיבות מס' 5/6/93
24.4.93

מיום

בתנאים

שהנדס



ח ת י מ ו ת

מלכת שבא
אילת בע"מ

היוזם:

מלכת שבא
אילת בע"מ

בעלי הקרקע

גרטנר ג בור קוזוט
אדוכלים בע"מ

המתכנן

5/6/93

ת א ר י ד :

13.7.93