

שבת התכנון המחוזית
02-02-1997
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת
תכנית מתאר מס' 42/101/02/2

מס' 531
לטיפול

שינוי לתכניות מס' 105/03/2 ו-25/101/02/2

לטיפול
22-1-1997
מחוז הדרום

"מבוא אילת" - מבנה ב'

בעל הקרקע: מינהל מקרעי ישראל (להלן מ.מ.י.)

היזמים: עיריית אילת.

המתכנן: אדריכל איתן רונאל מס' רשיון 40027,
עיריית אילת - אגף הנדסה מחלקת התכנון.

הודעה המקומית לבניה ולתכנון עיר
אילת

תאריך: ינואר 1997

הומלץ ע"י הוועדה מיושבת מס' 018/95
מיום 19/12/95
בתנאים שרונאל

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 42/101/02/2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23/12/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
עיר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 42/101/02/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4510
מיום 10.4.97

20.1.97

למחלקת המחקר והתכנון
02-02-1997
מחוז הדרום

דברי הסבר

תכנית זו הינה המשך לכוון צפון של תכנית 194/03/2 (והתכנית המתקנת שלה 1/194/03/2). שתיהן, במסגרת של קביעת איזור לתיירות ב"מבוא אילת".

לאחר אישור התכנית להפקדה יחל התכנון של השלב השלישי והאחרון של איזור התיירות הנ"ל - מצפון לתכנית זו.

26.1.97
[Signature]

שכונת התכנון המחוזית
02-02-1997
מיחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי:

אילת

תכנית מתאר מס':

42/101/02/2

שינוי לתכניות:

25/101/02/2 ו- 105/03/2

שם התכנית:

מבוא אילת מבני ב'

מחוז:

הדרום

נפה:

באר-שבע

עיר:

אילת

גוש:

40001

חלקות:

16-18, 49-51

מגרשים:

82, 83, 96, 97

שטח התכנית:

16,261 מ"ר

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

היזמים:

עיריית אילת

המתכנן:

אדריכל איתן רונאל מס' רשיון 40027,
אגף הנדסה, מחלקת התכנון - עיריית אילת

כתובת: ת.ד. 14, אילת

טלפון: 07-367111

ת א ר י ד:

ינואר 1997

10-12-197
בניין החדשים

12.

1. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

- (א) 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
- (ב) נטפח אקוסטי ב- 3 דפים.
- (ג) גליון אחד של תשריט + תכנית בינוי מנחה בקנ"מ 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן "התשריט").

2. יחס לתכניות אחרות:

כל הוראות התכניות המאושרות מס' 105/03/2 ו-25/101/02/2 נשארות בחוקף, למעט שינויים המפורטים בתכנית זו. כמו כן חלות על תכנית זו הגבלת בניה בנין בטיחות הטיסה המוטלות על ש"ח אילח וסביבתו.

3. מטרות התכנית:

הקמת איזור מלונאות ונופש ובנין ציבורי ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

5. רשימת תכליות:

א. איזור מלונאות ונופש:

השטחים הכלולים במגרשים 505, 506, 507 מיועדים למתן שרותי תיירות. התכליות המותרות בשטח זה הן:
 1. מלונות או מלון (גרמה עד 2-3 כוכבים).
 2. שרותי תיירות ומסחר שישאו אופי משלים למלונאות.

Handwritten signature and date: 13.2.97

ב. שטח לבנין ציבורי: מגרש מס' 508 מיועד לבנין ציבורי.

ג. שטח לתכנון בעתיד: מגרש זה מס' 508 א' מיועד לשטח לתכנון בעתיד. לשטח זה תוגש תכנית בנין עיר מפורטת.

ד. דרכים:

- (א) דרך קיימת או מאושרת.
- (ב) דרך מתוכננת: דרך חדשה או הרחבת דרך.
- (ג) שביל לחולכי רגל.
- (ד) שטח לתחנה ציבורית.

ה. חזית מסחרית: במגרשים מס' 505, 506, 507 לכוון הדרך.

Handwritten signature and date: 16.2.97

מספר התכנון הנחוצות
 0 2 -02- 1997
 משרד החדר

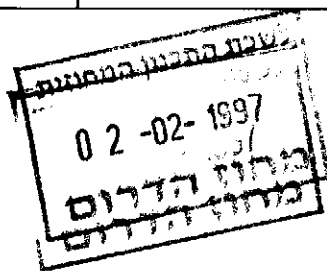
6. טבלת זכויות הבניה - מצב מוצע:

תכנית מרבית	מס קומות	גובה עליון מותר	מס' יח' *	זכויות הבניה במ"ר				שטח המגרש מ"ר	מס' מגרש	שם האזור
				סה"כ	לחניה מקורה	למטרות שרות	למטרות עקריות			
75%	5	+27.00	*	5,025	810	975	3,240	2,386	505	מלונאות
75%	5	+27.00	*	5,025	810	975	3,240	2,329	506	מלונאות
60%	5	+44.00	*	5,675	915	1,100	3,660	2,235	507	מלונאות
			*	15,725	2,535	3,050	10,140	6,950		מלונאות סה"כ
60%	5	+46.00		9,000	2,000	1,400	5,600	3,935	508	בנין ציבורי

הערות לטבלת זכויות הבניה:

- א. אין זכויות בניה לקומות שמתחת הקרקע, פרט לחניה מקורה.
- ב. קוי הבנין לפי המצויין בתשריט.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר בדיקת תשתיות, סידורים אחרים, חניה וכו' התואמים את מספר החדרים או המיטות אשר יאושרו בהיתר.
- ד. לא תותרנה חריגות מזכויות הבניה כפי שהן מפורטות בטבלה.

* מספר היחידות המלונאיות המכסימאלי יהיה ע"פ אישור משרד התיירות ובמגבלת שטח הבניה המותר.



7. הנחיות נוספות לגבי תכליות ומגבלות הבניה:

א. הועדה המקומית רשאית לאשר שטחי מסחר אינטגרליים בכל מגרש בהתאם לצרכי הפרוייקט המוקם עליו, לפי תקן משרד התיירות, ועוד 300 מ"ר.

שטחי המסחר יכללו: מסעדות, מזנון מהיר, קפיטריה (לפחות אחד מהנ"ל בכל מגרש), גלריות לאמנות, ציוד ספורט וים, מועדונים, חנויות לצרכי מכלת, פרחים, מכבסה, מזכרות, צילום, מספרה. היעודים יאושרו מראש ע"י הועדה המקומית אילת.

ב. יהיה דרוג גגות בין גושי הבנין. מעל גובה מפלס הגג העליון יותרו כרכובים ומעקות, כיפות תאורה, אנרגיה סולארית, חדרי מעליות, יציאה לגג וכו', בתנאי שיהיו מרוכזים ולא יתבטאו בגובה קומה שלמה, בעיצוב אדריכלי בתאום עם מהנדס העיר.

8. הנחיות לגימור חזיתות:

א. חזיתות המבנים המשתקפות אל מחוץ למבנן תהיינה לבנות. חזיתות הפנים במבנן תקבלנה גוונים פסטליים בלוח גוונים אשר יעוצב עבור כל מבנה בהתייחס לקודמיו.

ב. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים כגון אבן נסורה, פסיפס קרמי, קרמיקה, גרנוליט או שווה איכות, בגימור לא מבריק. לא תורשה צנרת גלויה.

9. חנייה:

1. השטח המסומן בתשריט בצבע אדום ובקוים שתי וערב הוא שטח למגרש חניה ציבורי. בשטח זה יותר גם חניון תת-קרקעי.

2. מספר מקומות החניה יקבע לפי תקני חניה עדכניים של העיר אילת.

3. החניה תהיה בתחום המגרשים ובכפוף לאמור בסעיף 2(ב) בתוספת לסעיף 1 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.

4. חניה לאוטובוס תהיה בתחום הדרך.

02-02-1997

מחוז הדרום

10. פ י ת ו ח :

1. תוגש לאישור מח' מהנדס העיר תכנית פיתוח למלוא שטח התכנית אשר תכיל עיצוב אדריכלי הכולל גם את עיצוב החזיתות המסחריות לכוון הדרך.

2. התכנית תוגש בקנ"מ 1:500 ובה פירוט מירבי לגבי חומרי הגימור, הריצוף, המפלסים וכן פירוט מערכות מים וכיוב, חשמל, תקשורת, השקייה, ניקוז, תאורה וצמחיה.

3. גמר ביצוע התכנית, לפי שלבים שיקבעו בשיתוף מח' מהנדס העיר, יהיה תנאי לקבלת אישור איכלוס לשלבי המבנן.

11. ב י ו ב :

היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

12. ה פ ק ע ו ת ל צ ר כ י צ י ב ו ר :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וידשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סעיף 188 א'-ב'.

13. ת ש ת י ו ת :

מערכות התשתית בתוך שטח הפרוייקט תהיינה תת-קרקעיות. תכניות חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז, מיקלוט, פינוי וסילוק אשפה, יוגשו לאישור הגורמים המוסמכים ויאשרו לביצוע ע"י מח' מהנדס העיר.

ביצוען יהיה בשלבים עפ"י שלבי בנית המבנן.
תכנונן יעשה בהתאמה עם תכניות הפיתוח.

14. ת נ א י מ ל ה ו צ א ת ה י ת ר י ב נ י ה :

א. היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. תנאי למתן היתר בניה לשטח המגרש הציבורי יהא הגשת תכנית בינוי שתקבע את השימושים המותרים במגרש.

סכנו התכנון המחוזית
02-02-1997
מחוז הדרום

15. חלוקה חדשה:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

16. שלבי ביצוע:

ביצוע התכנית תוך 7 שנים ממתן תוקף לתכנית זו. בחלוף 7 שנים תובא תכנית הבינוי לדיון מחודש.

17. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

18. הגבלות בניה בגין בטיחות בטיסה ורעש מטוסים:

א. על שטח התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה לרבות רעש מטוסים המוטלות על ש"ת אילת הקיים ועל סביבתו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי בקנ"מ 1:500 ובנספח האקוסטי המצורף לתכנית כחלק בלתי נפרד ממנה.

ב. הגבלות הבניה לגובה: הגבלות במישור משופע ביחס 1:7 המתחיל במרחק +75 מ' מציר מסלול שדה התעופה בגובה +5 מ' מעל פני הים, עד לגובה +58 מ' מעל פני הים.

ג. הגובה המרבי המותר לבניה לכל מבנה, מתקן, תורן או עגורן לא יעלה על הגובה המתקבל ממישור זה.

ד. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים: שטח התכנית ממוקם בתחום החשוף לרעש מטוסים שבים 30 ל-25 תח"ר. לא ינתן היתר בניה למבנה בתחום התכנית מבלי שיתוכנן בתכנון אקוסטי המראה את הדרך להפחתת רעש מחוץ למבנה אל תוכו ב-25 דציבל לפחות.

מגיש התכנון המחוזית
02-02-1997
מחוז הדרום


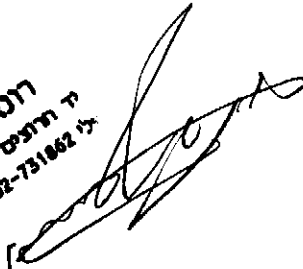
19. ח ת י מ ו ת:

עיריית אילת.

מגיש התכנית:

אדריכל איתן רונאל
עיריית אילת
אגף הנדסה, מחלקת התכנון.

המתכנן:


רונאל אודיכלים
יד ורחמים א ירושלים 95420
פני 02-731862. טל. 02-738670

מינהל מקרקעי ישראל.

בעל הקרקע:

W/0295

ינואר 1997

מס' תעודת הצהרה

02-02-1997

נטפח אקוסטי לתב"ע 42/101/02/2

מס' תעודת הצהרה

המבנים המתוכננים לפי התוכנית הנ"ל נמצאים באזור חשיפה לרעש מטוסים ברמה של 25-30 תח"ר (60-65 Ldn) בשל הקירבה לשדה התעופה באילת. בתדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים, המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית מתאר, ארצית לשדה תעופה - תמ"א 15, מופיעות הוראות להתאמת שימושי קרקע למתחמי רעש מטוסים וכן הוראות תכנוניות מפורטות לתכנון אקוסטי של מבנים המתוכננים במתחמי רעש שונים.

באזור זה רמת החשיפה לרעש מטוסים היא 25-30 תח"ר שלפי התדריך הנ"ל מוגדר כאזור בו יש לנקוט באמצעים למניעת מטרד. בהסתמך על דרישות החובה המופיעות בתדריך הנ"ל, תוגדרנה בהמשך והזכויות לגבי האמצעים המוצעים למימוש הפסדי ההעברה האקוסטית בשעורים הנדרשים. להלן הפירוט:

האמצעים האקוסטיים הנדרשים:

1. הקירות החיצוניים יבוצעו כקירות גלוקים בעובי 20 ס"מ לפחות עם טיח משני הצדדים.
2. תקרת הבנין הגג העליון תבוצע כך שתחמש הנחת אקוסטית בשיעור 40 dB(A) לפחות.
- ניתן להשתמש בתקרת בטון עם טיח בעובי 10 ס"מ לפחות או כל תקרה שוות ערך ובעלת משקל של 270 ק"ג/מ"ר.
3. החלונות בחזרי השינה ובחדר המגורים יבוצעו באופן המפורט להלן:
 - 3.1 במגרשים 101, 97 ו-96 בחזיתות: מזרח, צפון מזרח, צפון ודרום, במגרשים 82 ו-83 בחזיתות מזרח וצפון וכן בחזיתות הצפונות לתוך חצר פנימית ("פאטיו"), יבוצע הזיגוג כדלקמן:
 - א. חלון או ויטרינה ששטחו מסתכ מעטפת החדר קטן מ- 40% יבוצע כחלון לפתיחה עם צירים עם זיגוג בעובי 6 מ"מ.

.../2.

Handwritten signatures and dates:
11.5.95
16.11.94
18.9.95
2.6.95
2.9.95

שנת התיכונן המסוימת
02-02-1997
משרד התכנון והנדסה

ב. חלון או ויטרינה ששטחו מסה"כ שטח מעטפת החדר גדול מ-40% יבוצע כחלון לפתיחה עם צירים וזיגוג בעובי 8 מ"מ.

ג. במידה ויוחלט לבצע חלון או דלת נגררים הם יהיו מסוג "כנף על כנף" בלבד ועובי הזיגוג יגדל ב-2 מ"מ, בהתאמה.

3.2 בשאר החזיתות במגרשים השונים יבוצעו החלונות הבאים:

א. חלון או ויטרינה ששטחו מסה"כ שטח המעטפת קטן מ-40% יבוצע כחלון לפתיחה עם צירים וזיגוג בעובי 4 מ"מ.

ב. כנף כ"ל כאשר שטחו גדול מ-40% משטח המעטפת, יבוצע כחלון לפתיחה עם צירים וזיגוג בעובי 6 מ"מ.

ג. במידה ויוחלט לבצע חלון או דלת נגררים, הם יהיו מסוג "כנף על כנף" בלבד ועובי הזיגוג יגדל ב-2 מ"מ בהתאמה.

3.3 הנחיות כלליות:

א. החלון לפתיחה עם צירים לא יבוצע עם ציר מרכזי או כל מנגנון פתיחה אחר, שלא יבטיח איטום מלא בין הכנף לבין המשקוף.

ב. בין המשקוף לבין הכנף יותקן פס איטום מגומי כך ויותקן פירזול שיבטיח חידוק טוב ואחיד של פס האיטום בכל החיפה.

ג. החלון מסוג "כנף על כנף" יהיה בעל פרטי אטימה מיוחדים כדוגמת "קליל 7000" או ש"ע.

ד. בכל החלונות הנ"ל הזכוכית תותקן בתוך מסגרתה בצורה גמישה, ע"י מילוי טיליקון בין הזכוכית לבין המסגרת, או ע"י הלבשת פרופיל "ח" מניאופרן על חוקף הזכוכית.

3.4 התריסים בחדרי השינה יהיו תריסי פתיחה עם צירים ולא תריסים הנגררים לתוך כיסים.

...3/.

Handwritten signatures and dates:
19.9.95
10.4.93
a.g.95

0.2-102-1057

מיזוג אוויר

- א. בכל יחידה יותקן מזגן, כך שלפי בחירה ניתן יהיה לאטום את כל הפתחים בחזיתות הבניין.
- ב. מומלץ להשתמש במזגנים מפוצלים או במערכת מרכזית, שימוש במזגני חלון אינו רצוי.
- ג. במערכת של מזגנים מפוצלים, יחידת העיבוי תותקן במקום שלא יהווה מטרד לדיירים בבנין עצמו ובבנינים השכנים. בין היתר באים בחשבון המקומות הבאים:
 - על גג הבנין.
 - בחצר הבנין, בתנאי שהמיקום לא יהיה קרוב לבנינים השכנים.

15.2.91
116.11.99
199.95
484.93
a
a.6.a