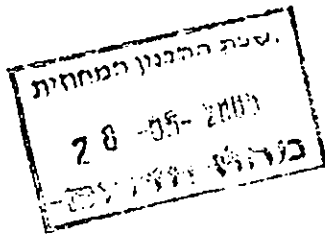


מרחב תכנון מהומי אילת



תכנית מפורטת מס' 9/152/03/2 קלאב הוטל "המשולש"

שינוי לתכניות מס' 7/152/03/2 ; 6/152/03/2 ; 5/152/03/2

היוזמים : קלאב הוטל אילת בע"מ ח.פ. 511158743

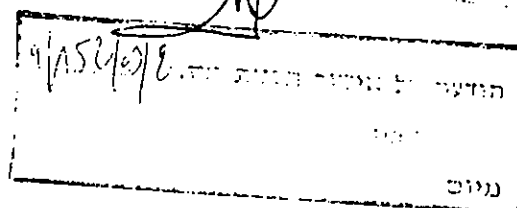
בעל הקרקע : מינהל מוקרקעי ישראל

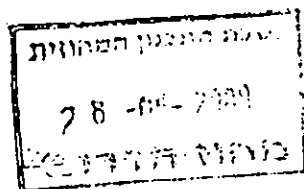
המתכננים : אלכס כהן - אדריכל ומתכנן ערים - מס' רשוי 6880

תאריכים : 29.3.2000 , 15.12.99 , 1.3.99 , 19.5.97

9/152/03/2

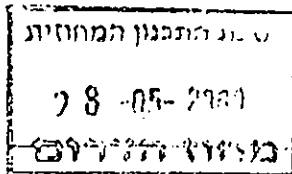
19/12/97





ר ק ע ל ת כ נ ו נ

1. לפני אשור תכנית 5/152/03/2 בדקה הועדה המחוזית בנושא "המשולש" (מגרשים 1, 2, המקוריים של "קלאב הוטל") והציעה כדלקמן: (בישיבה מס' 437 בתאריך 18.6.90) "להקפיא את התכנון של חלקות 1, 2 ולטמנס כשטח לתכנון בעתיד, (הקפאה זו כוללת את 100 יחידות הדיור שהיו מיועדות לחלקות אלה, שלא יעברו לחלקות אחרות)... הועדה ממליצה ליזמים לתאם את תכנון המגרשים הנ"ל עם עיריית אילת ולשכת הונכנון המחוזית".
2. בתהליך בדיקת תכניות אלטרנטיביות מול הועדה המקומית לתכנון ובנין עיר - אילת, הועלתה ע"י נציגי הועדה המקומית ההצעה לשנות את תוואי רח' טופז על מנת להשיג את השיפורים הבאים:
 - א. הפרדה פיזית ע"י הרחוב והשצ"פ בין שכונת אמד"ר לשטחי המלון.
 - ב. שפור מערך התנועה והחניה, הקטנת התנועה העוברת בחזית השכונה ע"י כניסה ישירה לחניון והפרדה פיזית בין רחובות השכונה הפנימיים לבין רח' טופז.
 - ג. שפור מערך התשתיות העירוניות (ביוב וניקוז) - התשתיות יועתקו לתוואי החדש של רח' טופז, אך במידה וישארו תשתיות בתוואי הישן - תובטח זכות הכניסה לצווד תחזוקה.
 - ד. צרוף פיזי של ה"משולש" לשטחי המלון - ע"י שטחים עיקריים תת קרקעיים, וע"י גינות ופיתוח ליצירת רצף אחד.
3. מתוך הכרה כי הצעה זו תפתור את חששות השכנים ותשפר את מצבם יחסית לפתרונות אחרים אשר הועלו, החליטה חברת "קלאב הוטל" לאמץ את ההצעה ולשנות את התכנית בהתאם.
4. ב-14.12.98 דנה ועדת המשנה להתנגדויות שליד הועדה המחוזית, והחליטה לאשר את התכנית ולהורות על "תקון התכנית ע"י צימצום השימושים המותרים והבנוי ויצירת חיץ בין המלונאות והמגורים".
5. התיקונים שנדרשו:
 1. דרך מספר 23 תהפוך לשצ"פ, עם זכויות מעבר לרכב חרום ומעבר תשתיות.
 2. קו בנין לכיוון צפון מערב 24.00 מ, מינימום מגבול מגרשי המגורים.
 3. גובה המבנים 29.00 מ, מעל פני הים.
 4. יותר אכסון מלונאי בלבד ללא שימושים מסחריים.
 5. לא תהיינה מערכות כריזה ויבוצע טיפול אקוסטי ראוי במקומות הרעש המכני (מדחסים) בתאום עם היחידה הסביבתית אילת.
6. ב-22.6.99 - דיון במועצה הארצית - ועדת המשנה לעררים שהחליטה ב-9.11.99 לדחות את העררים ולאשר את התכנית בתנאים דומים לתנאים שנדרשו ע"י הועדה המחוזית.



78-05-01

מנהל התכנון המיוחד

מרחב תכנון מקומי : אילת

תכנית מכורטת מס' : 9/152/03/2

שינוי לתכניות : 7/152/03/2 ; 6/152/03/2 ; 5/152/03/2

שם התכנית : קלאב הוטל "המשולש"

מחוז : הדרום

עיר : אילת

גוש : 40006 (בהסדר)

חלקות : עדיין לא נקבעו

מגרש : 1 ; א'

שטח התכנית : 10,832 מ"ר

היזם : אילת קלאב הוטל

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

המתכננים : אלכס כהן - אדריכל ומתכנן ערים מס' רישוי 6880

רח. בית שמאי 11 רמת השרון, טל : 03-5495330

תאריכים : 19.5.97

1.3.99

15.12.99

29.3.00

.1

- א. 6 דפי הוראות התכנית.
ב. תשריט בק.מ. 1: 1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ג. נספח בנוי בק.מ. 1: 500 המחייב רק מנחינת קווי בנין, גבהים מכסימליים ואופי הבינוי.

.2

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור ל"מלונאות ונופש", ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה.

.3

על תכנית זו חלות הוראות תכנית 101/02/2. תכנית זו משנה את הוראות תכנית 5/152/03/2; 6/152/03/2; 7/152/03/2 בתחומה.

.4

כמתואר ומסומן במקרא התשריט.

.5

- א. בשטח המיועד ל"מלונאות ונופש" תותר בניית בנין לשימוש אכסון מלונאי בלבד, ללא תוספת שימושים ופעילות צבורית.
- ב. בשטח המיועד ל"שטח ציבורי פתוח" -יותר מעבר לרכב חרום ושרות, נטיעות וגינון, ומעבר תשתיות.

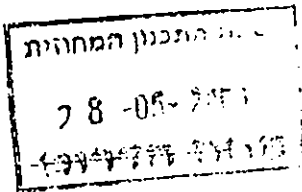
.6

- א. מצב קיים : לא הוגדרו זכויות ומגבלות הבנייה בהיות השטח "מוקפא לתכנון בעתיד".
- ב. מצב מוצע :

יעוד	מגרש	שטח במ"ר	מס. יח' נופש	שטח עקרי במ"ר		שטחי שרות במ"ר		סה"כ שטחי הבניה במ"ר	תכנית מירבית	מס. קומות מעל 0.00
				תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי			
מלונאות ונופש	1	6918	100	100	7900	3000	1500	12500	45%	לפי נספח בנוי

הערות :

1. ס"ה בתכנית 100 יחידות נופש
2. קווי בנין לפי נספח הבנוי.
3. שטח החניון התת-קרקעי הכלול בשטחי השרות כ- 2000 מ"ר.



7. הנחיות בניה :

אופי הבנייה, קווי בנין, גובהי הבניינים - בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. גובה מפלס הגג העליון לא יעלה על 29.00 מ' מעל פני הים, מעל מפלס זה יותרו כרכובים, ומתקנים מכניים כמקובל.

8. תנאים למתן היתרי בניה :

- א. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו, לאחר ביצוע הריסת המבנים המיועדים להריסה.
- ב. יש להגיש תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התמרור לפני מתן היתרי בניה.
- ג. לא תהיינה מערכות כריזה ויבוצע טיפול אקוסטי ראוי במקורות הרעש המכני (מדחסים), בתאום עם היחידה הסביבתית אילת.

9. תנועה וחניה :

- א. מקומות החניה - בחניון בנוי, תת קרקעי בתחום המגרש, ע"פ תקן החניה של תכנית מתאר אילת.

10. בטיחות טיסה :

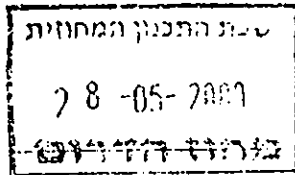
- א. על התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה.
- ב. לא יינתן היתר בניה אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.

11. איכות הסביבה :

- א. לא תוצב בתחום התכנית מערכת כריזה.
- ב. כל מקורות הרעש המכניים, כגון : מדחסים, שיותקנו בתחום התכנית יטופלו מבחינה אקוסטית למניעת חריגה מרמות הרעש המוגדרות בחוק.
- ג. פיתוח השצ"פ יבוצע במקביל לפתוח הרחוב.

12. תשתיות :

- א. תשתיות עירוניות אשר עוברות בתוואי רחוב טופז המבוטל, יועתקו אם יידרש ע"י היזם על חשבונו לתוואי החדש.
- במידה ויותר בתוך שטח מגרש 1 החדש תשתיות עירוניות, תובטח זכות כניסה לצורך טיפול, לעובדי העירייה, בכל עת.
- ב. תכניות חשמל, מים, תקשורת, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יוגשו לאשור הגורמים המוסמכים ויאשרו לביצוע ע"י מהנדס העיר.



13. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

14. הפקעות:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שט הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א-ב.

15. שלבי ביצוע:

תחילת ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

16. חתימות:

היום: קלאב הוטל אילת בע"מ

היום: קלאב הוטל אילת בע"מ

אלכס כהן

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
בית שמאי 11, רמת השרון
טל: 02-5495330

האדריכל: אלכס כהן - אדריכל ומתכנן ערים

תאריך: 19.5.97, 1.3.99, 15.12.99, 29.3.2000

mes-tak3.doc