

(N)

6-3798

מרחב תכנון מקומי אילת

מחוז דרום

שגת התכנון המחוזית  
09-07-7001  
מחוז הדרום

מלון נובה

תכנית מפורטת מס' 11/110/03/2

שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/110/03/2

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

היזום: חב' מלון נובה אילת בע"מ

עורכת התכנית: אדריכלית מיקלס רוזה  
רשיון מס' 16296

תאריך: נובמבר 1997

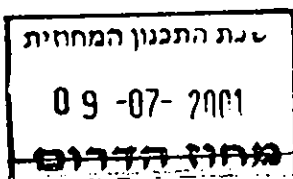
עדכון: נובמבר 1998

עדכון: נובמבר 1999

עדכון: מרץ 2000

משרד הפנים נוחח דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 11/110/03/2  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 13/9/01 לאשר את התמנית.  
אמנואל לתמוך ירד הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 11/110/03/2  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5018  
מיום 13/9/01



דברי הסבר

מלון נובה

עקרונות התכנון

הפרוייקט, מלון נובה, זה מבנה קיים פעיל כשלוש שנים. עקב שינוי תפיסת ניהול של המלון נדרשים שינויים פונקציונליים באיזור המטבח.

השינויים הפונקציונליים ידרשו החלפה בין מיקום שטחים עיקריים למיקום שטחי שירות ולהפך.

תוספת זכויות בנייה בשטחים עיקריים בכ- 4% וקביעת זכויות בנייה לשטחי שירות על פי תקנות ובנייה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

הסדר קווי בנייה כפי שאושר בזמן היתר הבנייה (על פי תכנית בינוי).

מרחב תכנון מקומי: אילת

שם התכנית: מלון נובה אילת ומספרה 11/110/03/2  
מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/110/03/2

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

עיר: אילת

גוש: 40002

חלקות: 26 ו- 51

מגרש: 51

היזם: חב' מלון נובה אילת בע"מ

ע"י זוהר מילר

בית הדקל קומה ב' אילת

טל: 07-6373197

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: אדריכלית מיקלס רוזה - מס רשיון 16296

משעול מלחית 1, ת"ד 1821 אילת

טל: 07-6373474

פקס: 07-6340797

שטח התכנית: 6,397 מ"ר

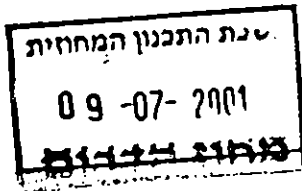
קנה מידה: 1: 250

תאריך: נובמבר 1997

עדכון: נובמבר 1998

עדכון: נובמבר 1999

עדכון: מרץ 2000



1. מסמכי התכנית

- א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית או תקנון).  
 ב. גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. ניטרת התכנית:

שינוי בזכויות ומגבלות בנייה במגרש מיועד למלונאות.

3. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

4. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/110/03/2 בתחום גבולות תכנית זו.

5. תכליות ושימושים:

איזור מלונאות: שטח זה מיועד למלון בעל 6 קומות מעל הקרקע קומפקטי.

6. טבלת זכויות ומגבלות

א. מצב קיים על פי תכנית מפורטת מס' 3/110/03/2

א"י

לוח איזורים					
גובה המבנה			שטח במ"ר	סימון בתשריט	איזור ומספר מיבן
מספר קומות					
סה"כ	קומות	קרקע	1	צהוב תחום בחום עם קווי משבצות שחור-אדום	מלונאות מבן 10
סה"כ גובה המירבי לא יעלה על 18 מ' מהנקודה הנמוכה ביותר של אבן שפת הכביש בגבול המגרש בסמוך לחטיבת העב.					

א'2

לוח איזורים (המשך)				
גובה קומות וגובה כללי במ"א				
מרתף נטו	ק. קרקע/ עמודים נטו	ק. קרקע חנויות נטו	קומות נטו	גובה כולל ברוטו מפני הקרקע
2.20 מ'	על פי תכנית בינוי	2.50 מ'	18 מ'	

א'3

לוח איזורים (המשך)							
יעוד לפי קומות ואחוזי בנייה מותרים בקומות							
מרתף	קרקע	%	בניים	%	קומות	%	סה"כ % בנייה
על פי תכנית בינוי - מקלט חניון ומתקנים	על פי תכ" בינוי כניסה חדר אוכל מתקנים וכ"י		על פי תכ" בינוי מסעדה, מועדון וכ"י		על פי תכ" בינוי מלון, מלון דירות וכ"י		150%

א'4

לוח איזורים (המשך)								
מרווחים במ"א								
קידמי			אחורי			צדדי		
מרתף	ק. קרקע	קומות	מרתף	ק. קרקע	קומות	מרתף	ק. קרקע	קומות
ע"פ תכ" בינוי ובתנאי שלא תסתור את המצויין ברוזטה.			ע"פ תכנית בינוי ובתנאי שלא יפחת מ-5.00 מ'.			ע"פ תכ" בינוי אם קו בניין אינו 0 שלא יפחת מ-5.00 מ'.		

א'5

לוח איזורים (המשך)		
צפיפות		הערות
מסחר	מגורים	
עד 30 חדרי מלון לדונם.		הבנייה מותרת בתכנית בינוי ו/או עיצוב אדריכלי שתעשה על פני כל איזור תכנון.

6. ב. מצב מוצע זכויות על פי תכנית זו

גובה	קווי בניין					שכונות בנייה באחוזים				גובה רצפה קומה כניסה ±0.00	שטח מגרש במ"ר	יעוד	
	מס' קומות	מערב אחורי	מזרח קידמי	דרום צדדי	צפון צדדי	שטח מירבי	ש.ש. חנייה מקורה בלבד	שטחי שירות למעט חנייה מקורה	שטח עיקרי				
-40.70	1	על פי תכנית בנייה וכמסומן בתשריט					תחת לכניסה 55.10	38.31	10.49	6.30	±19.67	6397 מ"ר	מלון
	6						מעל הכניסה 181.87	--	34.32	147.55			
	7						236.97	38.31	44.81	153.85	סה"כ		

הערות

- א) מספר חדרים יהיה על פי יחס 30 חדר לדונם מגרש (כפי קיים).
- ב) גובה קומת כניסה הקובעת לבניין  $\pm 00.00 = + 19.67$  גובה אבסולוטי (על פי קיים).
- ג) גובה מירבי כולל מסתורים למערכות טכניות, מעקות, פירים, מעליות, ויציאות לחדרי מדרגות  $+ 40.70 =$  גובה אבסולוטי (על פי קיים).

7. תנאי להוצאת היתר

- א. אישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית.
- ב. חומרי גימור יהיו בהתאם להנחיות מהנדס העיר, בכל מקרה חומרי הציפוי יהיו עמידים לרחיצה במים מותזים וכל צבע בהיר שיהיה מקובל על מהנדס העיר.
- ג. מתקנים הנדסיים כגון: מיזוג אוויר, מאגרי מים, מתקני גז, מערכות תקשורת, מים, חשמל, חדרי טרנספורמציה וכו', יהיו משולבים באופן ארכיטקטוני בפרוייקט.
- ד. אישור מערכות תשתיות על ידי המוסדות המוסמכים ויחידת ההנדסה.
- ה. תכנית פיתוח יהיה בק"מ 1:250 אם פירוט חומרי בנייה, תאורה, שיפוע ניקוז וכל פרט שידרוש עיריית אילת יהיה לצביעות רצון ואישור של יחידת ההנדסה.
- ו. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה ועל פי תכנית זו.

8. חנייה: כל מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן חנייה של תכנית מתאר אילת.

9. תשתיות:

א. כל התשתיות: מים לשתייה, סילוק שפחים, תקשורת, חשמל, תאורה לשטחים פתוחים וכו' תהינה תת קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל: הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק נמונו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק בתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.  
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

10. שילוט: בתכנית הגשה יצויין מיקום לשילוט במבנה.

11. אשפה: פתרון לפינוי אשפה יתואם עם יחידת שפ"ע.

12. הפקעות: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון ובנייה תשכ"ה - 1965.

13. זמן ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה.

גנת התכנון המחוזית  
09-07-2009  
~~מחוז הדרום~~

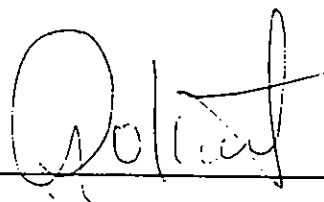
8

14. חתימות

בעל הקרקע  
מנהל נוקרקעי ישראל

מלך נובה אילת בע"מ  
שער העצמאות 7. 350  
אילת, טל' 07-6373197

זיס התכנית  
חב' מלון נובה אילת בע"מ



עורכת התכנית  
אדריכלית מיקלס רוזה  
רשיון מס' 16296

אדריכלית איקוס רוזה  
רשיון מספר 16296

8