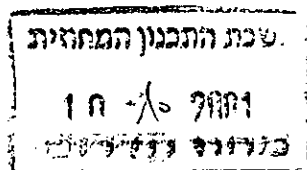


9



דברי הסבר לתוכנית מפורטת מס' 34/115/03/2

התוכנית מיועדת לבית דירות נופש. על מנת לאפשר הצדקה כלכלית לפרויקט ולפתור בעיות תכנוניות, לנצל את אחוזי הבנייה בצורה אופטימלית לבנין ולסביבתו ולאפשר הקמת בנין אטרקטיבי וברמה גבוהה. בקשה זו לשינוי מתמקדת במס' נושאים:

I. תוספת שתי קומות על קרקעיות (לאפשר דירוג המבנה).

II. שינוי בגובה הבניין.

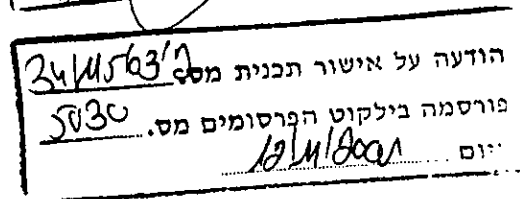
III. תוספת של 11% בניה.

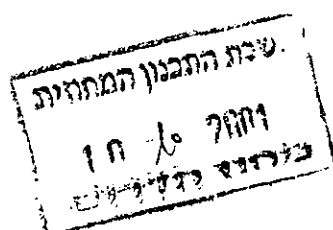
IV. הגדרת שטחי שירות לשימושים שלא הוגדרו בתכנית התקפה: מדרגות, מעליות, מעברים, ח. מכונות ומתקנים טכניים.

V. שינוי תוכנית בינוי (הגדלת תכסית, העברת שטחים למקלטים מתחת לקרקע לשטחי ממ"ק אל מעל לקרקע).

VI. שינוי קווי בניין.

קב' ש'נוי בהוראות הג"א, יש לבנות ממ"קים בקומות במקום מקלט במרתף.





מרחב תכנון מקומי - אילת

תכנית מפורטת מס' 34/15/03/2
 המהווה שינוי לתכנית מס' 21/115/03/2.
 שכונת צופית עלית - אילת

הדרום	-	אחוז
באר-שבע	-	פ"ה
אילת	-	נ"ר
40005	-	וש
90	-	זלקה
"רד סי הייטס" בע"מ	-	וזם ומגיש התכנית
רח' המסגר 59, ת"א		
טל" 5613838 - 03		
מנהל מקרקעי ישראל	-	על הקרקע
אדר' ענת בלומנטל מ.ר. 25866	-	ומתכנן
רח' מצדה 16, ת"א		
טל" 5240570 - 03		
10/08/00		אריך

1. שם התכנית

התכנית תקרא: תכנית מפורטת מס' 34/115/03/2
 המהווה שינוי לתכנית מס' 21/115/03/2 (בתוקף מיום 15/7/85)

2. התכנית כוללת

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) ודף חתימות.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250, המחייב בנושא גובה, קווי בניין ודירוג הקומות.

3. יחס לתכניות אחרות:

על התכנית חלות כל הוראות תכנית מתאר אילת 101/02/2. תכנית זו משנה את תכנית 21/115/03/2.

4. בתכנית זו:

"נופש" – שהיית דיירים לתקופת זמן מוגבלת למטרות מנוחה, תיירות וכדומה.

5. מטרת התכנית:

א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת בית מגורים בו הדירות תשמשנה, בין היתר, למטרות נופש ע"י קביעת מגבלות והנחיות בניה.

6. ציונים בתשריט:

כמתואר ומסומן במקרא התשריט.

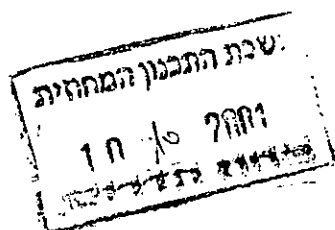
7. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים מיוחד.
המבנה ישמש לבית מגורים לרבות למטרות נופש, ויכיל: שטחים ציבוריים ושטחי שרות כגון: לובי כניסה, בריכת שחיה, חדר כושר, מחסנים לשימוש הדיירים וכד'.
קומת הקרקע תכיל לובי כניסה וחניון.
לא יותר כל שימוש מסחרי.
ב. דרכים.
הדרכים כוללות מדרכות, קווי תשתיות, עמודי תאורה וכיו"ב.

8. מצב קיים:

בלוק צויות בניה (מצב קיים)

טח זונם	אחוזי בניה משטח נטו		מס' קומות	גובה בנין	מס' יח"ד	קו בניין במ'				
139	עיקרי	שירות	1 מרתף +מפולשת לחניה + 5 ק'	15.50+ מעל למדרכה הגבוהה	-	רח' העפרוני	רח' אנפה	רח' פרס	פינת רח' פרס ואנפה	דרומי
	5x38.57 192.85% =	40% לחניה 20% מקלט				3.00	3.00	2.20	1.80	2.20



9. מצב מוצע:

כמתואר ומסומן בתשריט.

טבלת זכויות בניה (מצב מוצע)

קו בניין במ' ***					גובה **	מס' יח"ד	מס' קומות	סה"כ עיקרי + שרות	שטחי שרות	שטחים עיקריים	קומה *	מס' מגרש	שטח בדונם
רח' עירוני	רח' אנפה	רח' פרס	פינת רח' פרס ואנפה	דרומי	הבניין	-	2	100%	100% בכל קומה	-	תת קרקעי	90	1.438
0	0	0	0	0		-	1	60%	60%	-	קרקע	***	-
לפי נספח בינוי						-	7	318.87%	115%	203.87%	על-קרקעי	*	-
לפי נספח בינוי					23.30+ ****	90	+	ק. גג					

ערות:

תכנית מקסימלית בקומות מעל קומת קרקע 53%.

הגובה העליון כולל את כל המעקות.

מרפסות בקו בניין אפס.

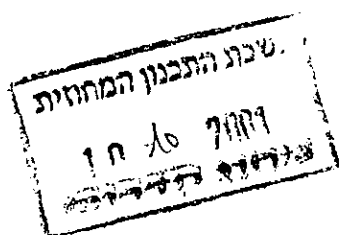
המתקנים הטכניים על הגג בתכנית מקסימלית של 10%, עד גובה של +26.70 כמצוין בניספח הבינוי המחייב.

השטח התת קרקעי מיועד לחניה ומתקנים הנדסיים בלבד, (כגון: ח. גנרטור, ח. טרנספורמציה, ח. אשפה, ח. גז וכד').

מפלס 0.00 + המוחלט, יקבע לפי גובה המדרכה, בכניסה הקובעת לבנין, בסטיה מקסימלית של

50 ס"מ - בתאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת.

ההבדלים בין השטחים במצב קיים ומוצע נובעים ממדידה גרפית לעומת אנליטית.



10. טבלת התפלגות דירות

טיפוס	גודל דירה במ"ר. נטו	מס' דירות
A	32.16	42
B	32.05	12
C	32.20	14
D	31.53	12
E	32.71	4
F	32.14	6

11. תנאים למתן היתרי בניה :

- א. אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית.
- ב. תובטח רמה גבוהה של בינוי, עיצוב וגימור לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. בכל מקרה חומר הציפוי יהיה עמיד לרחיצה במים מותזים וכל צבע בהיר שיהיה מקובל על מהנדס הוועדה.
- ג. מתקנים הנדסיים כגון: מיזוג אויר, מאגרי מים, מתקני גז, מערכות תקשורת, מים, חשמל חדרי טרנספורמציה וכו', יהיו משולבים באופן ארכיטקטוני בפרוייקט.
- ד. מערכות תשתיות יהיו בתאום עם המוסדות המוסמכים ובאישור הוועדה המקומית.
- ה. הגשת תכנית פיתוח בקנ"מ 250:1 עם פירוט חומרי בנייה, תאורה, שיפועי ניקוז, וכל פרט שתדרוש הוועדה המקומית.

1. בטיחות טיסה:

1. על תחום התכנית חלות הגבלות גובה הנובעות מקיומו של ש"ת אילת.
2. גובה הבניה לא יעלה על הגובה המופיע בנספח הבינוי ולא יותקנו על הגג מתקנים נוספים אלא לאחר קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית.
3. תנאי למתן היתר בניה - אישור מנהל התעופה האזרחית.
- ז. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה ועל פי תכנית זו.

12. חניה:

כל מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן של תכנית מתאר אילת, התקף בזמן הוצאת היתר הבנייה ובהתאם לשימושים בפועל.

13. תשתיות:

כל התשתיות (מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל ותאורה לשטחים פתוחים וכו') תהיינה תת קרקעיות בתאום ואישור מחלקת הנדסה אזרחית של עיריית אילת.

14. שילוט:

בתכנית הגשה יצוין מיקום לשילוט במבנה.

15. אשפה:

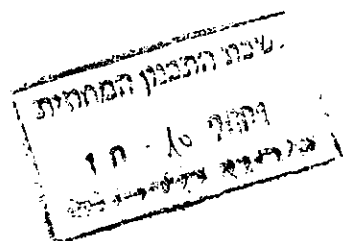
פתרון לפינוי אשפה יתואם מראש עם יחידת שפ"ע.

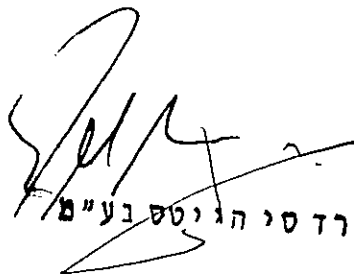
16. שלבי ביצוע:

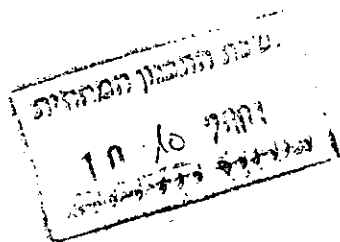
התכנית תבוצע בתוך חמש שנים מיום אישורה.

17. החזקה ותפעול:

תובטח רמת אחזקה ותפעול גאותים באמצעות סידורים מתאימים עפ"י קביעת מהנדס הוועדה המקומית.




 רדסי הויטס בע"מ



16. חתימות:

1. יוזם ומגיש התכנית

"רד סי הייטס" בע"מ

רח' המסגר 59, ת"א

טל' 5613838 – 03

2. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

3. המתכנן

אדר' ענת בלומנטל מ.ר. 25866

רח' מצדה 16, ת"א

טל' 5240570 - 03

ענת בלומנטל אדריכלית
 רח' מצדה 16, תל-א 64582
 טל. 03-5274339 03-5240570

