

5

6-3810

לשכת התכנון המחוזית
29-11-1965
מחוז הדרום

מלון עדי - דברי הסבר

המגרש עליו יזקם המלון נמצא בגוש 40006 במגרש 1551 בשטח של 1,631 מ"ר ומגרשים 1531, 1532 בשטח של 1,317 מ"ר מערבית למלון "אדומית" שמוגדרים כשטח פרטי פתוח.

המלון הקיים נהרס ובמקומו נבנה מלון חדש בן 111 חדר בדרגה C. התכנון נדרש לתוספת שטחי שרות והעברת שטחי שרות ממרתף לקומות העליונות ושטחים עיקריים מקומות עליונות למרתף.

שטחי המלון והפונקציות השונות מתוארות בתכניות המפורטות.

משרד הפנים מחוז דרום
תק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 4149/65

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26/11/65 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון _____
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 4149/65
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5049
מיום 20/11/65

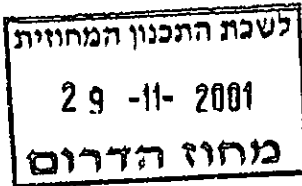
לשכת התכנון המחוזית
 29-11-03
 מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת מס 2 / 03 / 129 / 4
 שינוי לתכנית מפורטת מס. 2/129/03/2

מחוז	: הדרום
נפה	: באר-שבע
גוש	: 40006
חלקה	: 1553, 1552, 1532, 1551, 1531
שטח התכנית	: 4,486 מ"ר
קנה מידה	: 1:500
מגיש התכנית	: מלכה וטוביה הלר (בעלי מלון עדי) ת.ד. 4100, אילת 881400, טל': 07-6376151
עורך התכנית	: נוטס זאב-אדריכלים בע"מ טל': 09-9511275
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל
תאריך	: 12.6.2001

כתובת: האביב 9 כפר-שמריהו
 מס' רשיון: 8789



1. תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2 / 03 / 129 / 4
שהיא שינוי לתכנית מפורטת מס' 2 / 03 / 129 / 2
2. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אילת מס' 2 / 02 / 101. כמו כן התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 2 / 03 / 129 / 2
3. מסמכי התכנית:
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
1. 8 עמודי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
2. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט)
3. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:250
4. גבולות התכנית:
בצפון - רח' שקמונה
בדרום - רח' די זהב
במזרח - רח' טופז
במערב - רח' צופית
5. מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית להקמת בית מלון ע"י שינויים בייעוד הקרקע וקביעת זכויות ומגבלות בנייה.
6. תכליות ושימושים:
6.1 אזור מלונאות - בניית בית המלון תותר עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות
6.2 שטח פרטי פתוח - מיועד להקמת מתקני משחק, בריכת שחייה, סככות, חדרי מכונות ושרותים.
6.3 אזור משולב פרטי פתוח ומלונאות - מיועד לבניית מצללות וחצר משק לבית המלון.
6.4 דרך קיימת - עבור מדרכות, דרכים ותשתיות. במגרש 1552 תותר בניית חנייה ציבורית.
7. חניה:
החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן החנייה בתכנית מתאר אילת.

לשכת התכנון המחוזית
 29-11-2001
 מחוז הדרום

8. טבלת הנחיות, זכויות והגבלות בניה במצב קיים

קוי בניין	זכויות בניה במ"ר וב- %			שטח במ"ר	מס' מגרש	יעוד
	סה"כ אחוזים	סה"כ אחוזים	מקום			
ראה הערות מס': 2,3		190%	7 קומות	1,500	1551	מלונאות
		60%	קומת קרקע			
		50%	קומת מרתף			
		10%	קומת גג			
		60%	250%			סה"כ

• הערות: 1) הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אישרה הקלה של 6% בשטח הבנייה בועדת משנה מס' 7/98 (9) מיום 26.7.98 ו- 5% בגין מעליות.

2) קומת מרתף וקומת קרקע - קו בניין 0.00 מ' מותנה בתאום עם חברת החשמל ולפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

3) קומות החדרים - קו בניין ואופי בינוי כמפורט בתכנית בינוי המצורפת ל-ת.ב.ע. ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4) מגרש 1551 שטח 1500 מ"ר נמדד גרפית.

לשכת התכנון המחוזית
 29-11-2001
 מחוז הדרום

טבלת תעודות, וכריות והעבלות בניה במצב מוצע:

תכנית מירבית	מס' קומות	מס' חדרים	קווי בניין			היקפי בנייה מירביים במגרש							שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	יעוד
			א	צ	ק	סה"כ שטח בנייה ב- %	שטח לחנייה ב- %	למסדות שרות ב- %	למסדות עיקריות ב- %	מקום					
630 מ"ר	9	111 חדרי מלון	כחסומן בתשריט	377.60%	26.60%	98%	261%	פעל הקרקע	1,631	1551	אזור תלונאות				
				90.06%	90.06%	5%	5%	מתחת לקרקע	1033	1531	שפ"פ				
103 מ"ר	1							מתל הקרקע	204	1532	אזור משוקב פריטי פחוח/ מלונאות				
380-2 מ"ר															
204 מ"ר	1														

גובה בנייה אבסולוטי - +51.79

10. מערכות תשתית:

- א. ניקוי ותיעול - ישתלבו במערכת הניקוח הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- ב. ביוב - איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת ביוב מרכזית היא שפכים ביתיים.
- ג. תקשורת - כל צנרת התקשורת וכבלי הטלויזיה תהיינה תת-קרקעיות.
- ד. מערכות טלויזיה ומידע - לא תותר הקמת אנטנות קליטה מלוויינים במגרשים.
- ה. פסולת - (1) יובטח דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגע תברואה ומפגעים חזותיים.
 (2) המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים וע"פ תכניות הפיתוח.
 (3) סוג המתקנים ומקומם יבטיח גישה נוחה, חזות נאותה ואי יצירת מפגעים סביבתיים.
- ו. כללי - כל מערכות התשתית יהיו באישור ובתאום עם הרשויות המוסמכות. כל מערכות התשתית הינן תת-קרקעיות. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.
- ז. תשתיות חשמל - חיבור החשמל לתשתית המתח הגבוה יהיו תת-קרקעיים.
- א. הוראות בנייה ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 מתח נמוך	מרחק מתח קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
		35 מ'

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.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומר נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתנים שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות ועל פי העניין לעבור אורך קווי השמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל:

ב.

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, רשת החשמל בפתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל בפתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים שצ"פ) כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי עבודת תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר אינו כולל חדר טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

11. חלוקה ורישום:
יבוצעו בהתאם להוראות סמן ד' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשנ"ה
1965.
12. שלבי ביצוע ומועד פקיעת התכנית:
התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.
13. תנאים למתן היתרי בניה:
13.1 היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתכלול:
א. תכנית העמדת המבנה.
ב. תכנית פיתוח (צמחיה, הצללות, חומרי גמר וכו').
ג. תכנית תנועה וזחניה.
ד. תכנית תשתיות חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוח ותיעול שיאושרו
ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
ה. תכנית תברואה המתייחסת למתקנים לאיסוף אשפה.
ו. יבנה קיר אקוסטי לפי הנחיות יועץ אקוסטיקה, הקיר יבנה
סביב כל השטחים הפתוחים הגובלים עם שכונת המגורים.
ז. תנאי להיתר בנייה - קבלת אישור מינהל תעופה אזרחית
- 13.2 הריסה - היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר הריסת המבנים המיועדים
להריסה עפ"י המסומן בתשריט.
14. הנחיות לעיצוב אדריכלי:
א. גגות: הגגות יהיו שטוחים מבטון מזויין ותעוצב חזית חמישית
להסתרת מתקנים ע"פ פרט שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
ב. גדרות: הגדרות וקירות המגן יהיו בנויים לפי תכנית הפיתוח
שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
ג. ציפוי חיצוני: הבניינים יהיו בציפוי מחומר עמיד ע"פ הנחיות
מהנדס הוועדה המקומית ובתאום עם אדריכל הפרוייקט.
ד. מצללה: תותר בניית מצללה צמודה לשטחי המלון ובתחום קווי
בניין ועפ"י תקנות התכנון והבנייה לעניין זה.
ה. אלמנטים ארכיטקטוניים: אם יהיו אלמנטים ארכיטקטוניים שיבלטו
מעל הגובה המסוכם יבוצעו על-פי אישור מהנדס הוועדה
המקומית.
15. בטיחות הטיסה:
על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה התעופה
אילת. גובה הבנייה המירבי המותר הינו +51.79 מ' מעל פני הים כולל
מתקני מיזוג אוויר ומעליות כפי שנקבע במכתב מת"א רש-4652. אין
לאשר הקלות ותריגות מהגובה שנקבע לעיל.

לשכת ההגנן המחוזית
29-11-2001
מתוו הדרום

8

אישורים וחתימות:

מלון עדר אילת
ב"מ
ג' א"ת

מגיש התכנית:

בעל הקרקע:

~~נוטס אדריכלים בע"מ
האבנב / כפר שמריהו
טל: 09-9511775~~

עורך התכנית: