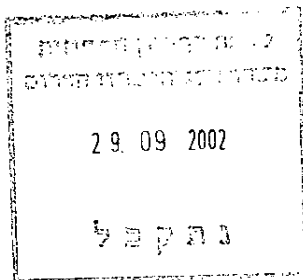


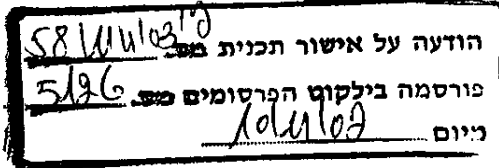
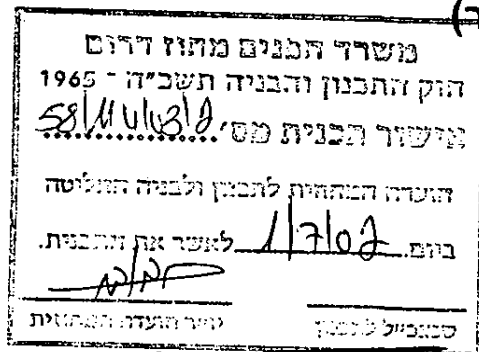
9
10.9.02

6-3924

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אילת
איזור חוף צפוני



תכנית מפורטת מס' 58/114/03/02
שינוי לתכנית מפורטת מס' 38/114/03/2
מגרשים 101 א'
גוש 40107, (לא מוסדר)



מגיש התכנית: החברה לפתוח חוף אילת - בית הגשר, חוף צפוני אילת טל: 08-6330011

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: י. פייגין - אדריכלים - מעלה הצופים 19 ר"ג טל: 03-6738478
רשיון מס: 01799

תאריך: 11/99
עדכון: 28/12/99
עדכון: 18/6/00
עדכון: 30/12/01

לשכת התכנון והנדסה
מסדד ופנימי מחוז הדרום

29.09.2002

בתק"ל

דברי הסבר מלון רויאל גרדנס

הבקשה לשינוי התכנית המפורטת נוגעת למספר נושאים.

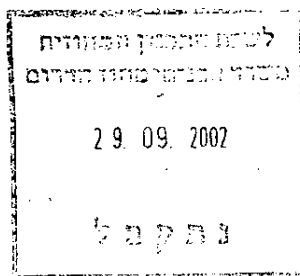
1. שינוי גובה בניה מירבי נקודתי עבור חדרי מכוניות מעלית על הגג ל- 31.5 מ'.
גובה זה כולל את כל המעקות המתקנים והמסתורים.
שינוי זה אושר בהקלה בהיתר הבניה האחרון מתאריך 5.6.98.
2. תוספת 1.4% שטחים עיקריים - בעיקר כרזרבה לעתיד.
3. תוספת חצרות אנגליות בחזית הקידמית בתחומי המגרש - לאיוורור המרתף.
4. תוספת 1.5% שטחי שירות. תוספת זו נובעת בעיקר מקיום בשטח מקלט מלון אייל
שלא ניתן להרסו והוחלט להשתמש בו כחדר מכוניות בריכה.
התוספת כוללת רזרבה לעתיד.
5. תוספת 0.6% שטחי שרות בגובה עד 1.80 מ' בקומת מסד מתחת לבניין.

29.09.2002

נתקבל

- 1 -

- א. כללי
1. שם התכנית
התכנית תיקרא תכנית מפורטת מס 58/114/03/02 שינוי לתכנית מפורטת מס' 38/114/03/2.
 2. מגיש התכנית: החברה לפיתוח חוף אילת - בית הגשר, חוף צפוני אילת
טל: 08 - 6330011
 3. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
 4. עורך התכנית: י' פייגין - אדריכל - מעלה הצופים 19, ר"ג, טל: 6738478
 5. שטח התכנית: 32.607 דונם.
 6. מטרת התכנית: קביעת זכויות ומגבלות בניה חדשות למגרש ע"י תוספת זכויות בניה וגובה.
 7. שלבי ביצוע:
זמן ביצוע של התכנית הוא 3 שנים.
 8. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקנ"מ 1:1000.
ג. נספח בינוי וחניה מנחה בקנ"מ 1:500 מחייב לעניין גובה וקווי בניין.
 9. הגבלות בניה בבטיחות הטיסה:
א. על תחום התכנית מוטלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה המוטלות על ש"ת אילת וסביבתו.
ב. לא יינתן היתר בניה למבנה בתחום התכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.
 10. יחס לתכניות אחרות
התכנית כפופה לתכנית מתאר מס' 101/02/2. כמו כן, התכנית כפופה לתכנית מפורטת מס' 38/114/03/2 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.



- 2 -

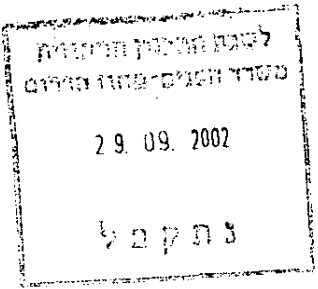
11. תכליות ושימושים
מלונאות ונפש א' - כפוף להוראות תכנית מפורטת מס' 38/114/03/2.
12. תנאים להוצאת היתר בניה
היתרי בניה יוצאו על פי הוראות תכנית זו ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר
בועדה המקומית
13. חניה
החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן חניה בתכנית מתאר אילת שתהיה
בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.

14. א. טבלת זכויות ומגבלות בניה – מצב קיים

המחוזות מיוחדות					קווי בניה			מס' קומות מעל מפלס כניסה ראשית		גובה בניה מרבי מותר מעל מפלס פני הים (מ')		% בניה		שטח החלקה (ד')	מס' החלקה	היעוד
חוקר מדורג	גיוון גיוון לאורך גבולות החלקה	חצר משקן סמורה	חדר לטכנספוטם טורים	שטח מינימלי לברכה חובה (ד')	כמות בניה בחדר/בנין לשי בניה מאושר	גבולות חלקות סמוכות (מ')	לאורך ברישים מדרגות טיילת (מ')	מס' קומות מעל מפלס כניסה ראשית		גובה בניה מרבי מותר מעל מפלס פני הים (מ')		% בניה		שטח החלקה (ד')	מס' החלקה	היעוד
חוקר מדורג	+	+	+	2	+	3	4	5 - 8		20 - 29		15%		32.607	101 א'	מלואות מופש

הערות		תקן חניה					
		חניה תפעולית		מס' חדרים מ"ר	חניות לאוטובוסים	מס' חדרים מ"ר	חניות רכב פרטי
מס' החניות החסרות במגרש 37 יוקצה בתחום התכנית, כל שטחי שחייב תוספת חניה במגרש 37 יוקצו לו מקומות נוספים בתחום מגרש 101 א'		1:100		1:50			1:3

הערות: הגדלת שטח המגרש מבוססת על השטח המדוד ע"י מודד מוסמך אליו מתייחסת תכנית הקצאת שטח וההסכם עם מנהל מקרקעי ישראל.



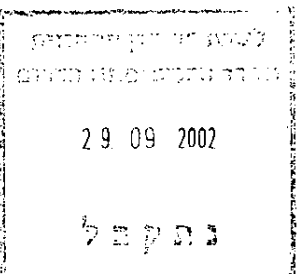
14. ב. טבלת זכויות ומגבלות בניה – מצב מוצע

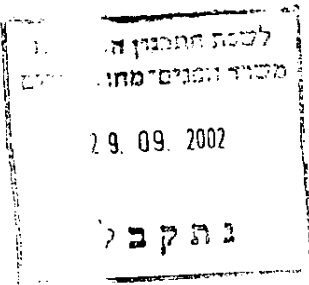
הנחיות מיוחדות				קווי ברין		מספר חדרים	מס' קומות מעל מפלס נדיסה ראשית (מפלס נדיסה + 4.85)	גובה בניה מרבי מותר מעל מפלס פני גים (מ')	% בניה			מיקום בייס למפלס הכניסה הקובעת (מ' 4.85)	שטח החלקה (ד')	מס' החלקה	היעוד
חומר ממדג	גובה חלקה	גובה חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה				חניות	שדות עד גובה 1.80	שדות למעט חניות מקורות	עיקר			
+	+	+	+	2	3	331 ממויות	5 -- 8	20-29 20 ראש הערה 1 מס'	5%	0	13	91	32.607	א' 101	מלואות גופש
									10%	0.6	3.5	5.4			
									15%	0.6	16.5	96.4			

הערות		תקן חניה					
מס' חניה		חניה מפעלית		מס' חדרים מ"ר		חניות לאוטובוסים	
		מס' חדרים מ"ר		מס' חדרים מ"ר		חניות לאוטובוסים	
1		1.100		1.50		1.3	

הערות:

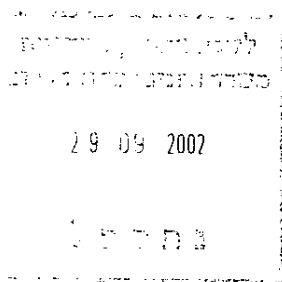
1. גובה נקודתי באגף מזרחי לגובה +31.5 על פי נספח בינוי.
2. תוספת חצרות אנגליות בחזית הבניין, בתחומי המגרש.





15. מערכות אלקטרו מכניות אספקה ותשתית, גידור ושילוט, חמרי גמר

1. כל מערכות התשתית (מים, ביוב, חשמל, טלפון, ניקוז) בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות באילת, ותתוכננה בתאום ולפי הנחיות מהנדס העיר אילת, ובאישור הרשויות המוסמכות.
2. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת קרקעית בתחומי המגרש בלבד כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', באישור הגורמים הנוגעים לדבר.
חדרי הטרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של המבנים האזוריים המותרים בבניה.
3. מערכות מיזוג אוויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש, לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור הועדה המקומית של מזגני אוויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם, אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.
מיכלי גז עיליים או תת קרקעיים ימוקמו בתוך קווי המגרש.
4. חצרות משק ואספקה ומתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך השטחים המבונים, והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אטומים, להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקייה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
5. גידור שטחים מבונים יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים.
תכנית פיתוח תכלול את פרטי הגידור המוצע ותוגש לאישור הועדה המקומית כחלק בלתי נפרד מתכניות המבנים.
6. אתרי בניה חייבים בגידור זמני, גדר אתר בניה בגובה מינימלי 3.5 מ' מעל פני הקרקע, תבוצע עפ"י מפרט שימסר על ידי הועדה המקומית כחלק בלתי נפרד מתכניות המבנים.
7. לא יורשה שילוט פראי בכל אזורי התכנית, כולל על גבי מבנים ומתקנים אלא כחלק בלתי נפרד ומשולב אינטגרלית מראש בתכנון האתר או המבנה ובאישור הועדה המקומית.
8. חמרי גמר:
 - א. חמרי הגמר יהיו עמידים וניתנים לניקוי בשטיפה.
 - ב. צבע המבנה יהיה בהתאם ללוח הצבעים של עיריית אילת.
 - ג. מפרט חמרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהוו חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים המוגשות לאישור הועדה לתכנון ובניה ומשמשות לרישוי.
 - ד. על הועדה המקומית מוטלת החובה לוודא שימוש בחמרי גמר בר קיימא ונוחים לאחזקה להבטחת שמירת החזות החיצונית של הבניינים והמתקנים בשטח התכנית.



- ה. לא יהיה שימוש ביותר מ-3 חמרי גמר שונים על גבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התכנית, באחד חמרי הגמר כנ"ל, יעשה שימוש דומיננטי על פני רוב המבנה החיצונים, חמרי הגמר הנוספים – באם יהיו כאלה – שמשו לגיוון מקומי בלבד.
- ו. חמר גמר – לצורך תקנה זאת משמעותם החומר הצורה והגוון במאוחד.
- ז. השימוש בחמרי גמר יצוין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בתשריטים ובתכניות ההגשה.

לשירות המבחן הממלכתי
מחלקת המבחן וההכשרה

29 09 2002

בית המבחן

- 7 -

החברה למעלה חוף אילת בע"מ
ת.ד. 522 טל' 07-6330011
אילת

חתימת מגיש התכנית:

החברה לפיתוח חוף אילת - בית הגשר, חוף צפוני אילת טל: 08 - 6330011

פייגין אדרכלים (1995) בע"מ
מעלה הצופים 19 ר"ג טל: 6738478

חתימת המתכנן

יהודה פייגין - מעלה הצופים 19 ר"ג טל: 6738478 מס' רשיון 07199

חתימת הבעלים