

6-6251

.....
בר אדריכלים
רחוב צידון מס' 7 תל אביב 63508
טל' 03 5440719 פקס 03 6043086 דואר אלקטרוני bararch@zahav.net.il
.....

88 - תבע 4.4

לשם הודעה
מס' 09.08.2004
בית דין

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת

הוראות התוכנית

תכנית מפורטת מס': 57 / 114 / 03 / 2

שינוי לתכנית מפורטת מספר 37 / 114 / 03 / 2

שינוי לתכנית מפורטת מספר 12 / 114 / 03 / 2

מוסד תכנון מרחב דרום
חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965
57/114/03/2
התורה וההנהגה לתכנון ולבניה
בית דין
12/114/03/2
אשרת
מיון

מלון הרודס מגרש 105

הודעה על אישור הבניה
מס' 532
מיון 12/114/03/2

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

- יוני 2001
- ספטמבר 2001
- יוני 2003
- ספטמבר 2003
- פברואר 2004

09.08.2004

2 ת"ת

דברי הסבר:

מגרש 105

מהות הבקשה היא תוספת יחידות איחסון מלונאי ושטחי ציבור לחלק מהמלון המתמחה בשירותי אירוח לקבוצות אינטגרליות, המשלבות נופש עם ימי עיון, המלווים בהרצאות ודיונים. המבנה הקיים בן 104 חדרים אינו נותן פתרון הולם לסוג אירוח זה.

השינוי מחייב תוספת יחידות אירוח מלונאי, אולמות להרצאות, חדרי דיונים, ציוד אור קולי, ומיחשוב חדשני, כשימושים נלווים לשירותים המלונאיים כמוגדר בהנחיות משרד התיירות.

פעילות זו מחייבת בהפרדה מפעילות נופש משפחתית עם ילדים.

מספר יחידות אירוח מלונאי : 240

הבניה הנוספת, המוצעת בתכנית זו, נמוכה מהגובה המקסימלי בתכנית הקיימת.



- פרק 1 : כללי :
- 1.01 מחוז : מחוז הדרום
- מקום : אילת - החוף הצפוני
- גוש : 40057 ארעי חלקה 1 (חלק)
- 1.02 שם התכנית : תכנית מפורטת מס' 57 / 114 / 03 / 2 שינוי לתכנית מפורטת מס' 37 / 114 / 03 / 2 שינוי לתכנית מפורטת מס' 12 / 114 / 03 / 2 מלון הרודס מגרש 105 .
- 1.03 מסמכי התכנית :
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
ב. תשריט ערוך בקני"מ 500 : 1 (להלן "התשריט")
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 500 : 1 מחייב לעניין גובה המבנים ומסי הקומות.
ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 250 : 1 .
- 1.04 מגיש התכנית : הרודס מלונות ספא ונופש בע"מ .
חוף צפוני אילת. טל' 6376161 - 08
- 1.05 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
רח' בן צבי 1, באר שבע. טל' 08-629477
- 1.06 עורך התכנית : חיים בר, אדריכל. רח' צידון 7 ת"א.
טל' : 5440719 - 03 , פקס' : 6043086 - 03
רשיון מס' 19757 .
- 1.07 שטח התכנית : 10,314 ד'
- 1.08 מטרת התכנית : קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה חדשות במגרש קיים המיועד לאזור מלונאות ונופש א' .
- 1.09 יחס לתכניות אחרות : תכנית זו משנה תכנית מס' 12/114/03/2 ו- 37/114/03/2 בתחום גבולות תכנית זו.

פרק 2 : תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו
לאחר אישורה ובתנאים הבאים :

א. אישור תכנית בינוי.

ג. אישור מנהל תעופה האזרחית.

ה. אישור משרד הבריאות.

ו. היתר בניה מותנה בהגשת פרשה טכנית ואישור המשרד לאיכות
הסביבה לפתרון ביוב בתחנת השאיבה. הפרשה תכלול חישוב
ספיקות וכן קיום תנאים לרבות : התקנת משאבה רזרבית קבועה
בספיקה מלאה, פתרון למניעת גלישות חרום מהתחנה לסביבה וליים
וכדומה.

פרק 3 : טבלאות זכויות הנחיות ומגבלות בניה :

3.01 : טבלת מצב קיים למגרש 105 , לפי תכנית מפורטת מס' 2 / 03 / 114 / 37 .

3.011 : שצ"פ לפי תכנית מפורטת 12/114/03/2.

לתיאור : יצוין שמחזוריות
 כוונת המסמך מהווה תדרום
 09.08.2004
 משרד המגורים

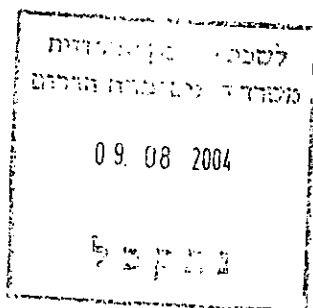
שטח	תקן תניה	תנחית איתות				טו כני במטרים		גובה בניה		אחוזי בניה				שטח המגרש (מד)	מספר מגרש	חשוד	
		גובה	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק	מרחק				
חוף מסתרת לפי חכמת בני- 0	1:50 רכב 1:3 רכב	+	+	+	2.0	+	+	+	57.5	152%	1.2%	0.4%	20.8% (+ תניה 55%)	74.6%	9154	105	מנומח נומכ K
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1160	—	—

הערות:
 ① הגובה המרבי היו מער פני חום .
 ② התאפשר בניה גשר לחוככי רגל ממגרש 105 למגרש 106א. הגשר יבנה על פי הוראות חכמת מתאר אזורית שבחוקר.

לפי סעיף 3.02
מספר התקופה
09.08.2004

גובה מרב	מכסות כניסה קובעת	קו בנין	מספר קומות מרב		חוקפי בנייה מרבית במגוון (3-3)								מספר המגורים	שמישים	אזור	
			מגור	מרחח	הכנסת שטח מרב (3-3)	שטח הכנסת (3-3)	שטח + שירות	הנהי	מרחח	מרחח	מרחח	מרחח				מרחח
58.00 + מ'	3.60 + מ'	כססות בחשדים	14	1	50%	85%	320%	52.5%	43.5%	30.0%	5%	166.5%	5%	9154 מר	105	מרחח
58.00 + מ'	3.60 + מ'	כססות בחשדים	1	—	50%	85%	320%	52.5%	43.5%	32.0%	5%	182%	5%	1160 מר	312	מרחח
58.00 + מ'	3.60 + מ'	כססות בחשדים	1	—	—	31%	31%	—	—	—	—	—	—	—	—	מרחח
58.00 + מ'	3.60 + מ'	כססות בחשדים	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	מרחח

הערות:
 1) גובה מרב מותר פולד את כל המרחקים מעוקי סטורס וארמטס הארכיטקטונים
 2) המקורדה חשמ למעבר חורכי רגל



פרק 4: תכליות ושימושים

4.01 אזור מלונאות ונופש א' - מגרש 105:

במגרש תותר הקמת בית מלון עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות לבתי מלון, שיהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה. כמו כן מתוכננים במגרש אולמות כנסים וחזית מסחרית כמפורט בסעיף 3.02 לעיל.

4.02 שטח ציבורי פתוח- מגרש 312 א'

תותר בנית קולונדה ציבורית, גינון, תשתיות, מעבר להולכי רגל.

4.03 זכות מעבר לציבור ורשום זיקת הנאה.

- א. תובטח הזכות מעבר לציבור ממגרש מס' 105 למפלס הגג של הקולונדה שבמגרש מס' 312 א', בשטח המסומן בתשריט.
- ב. זכות המעבר לציבור כמפורט בסעיף א' לעיל, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספר המקרקעין.

פרק 5: תקנות והנחיות כלליות.

5.01 חנייה:

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אילת, שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.

5.02 כללית:

5.02.1 בטיחות טיסה

על תחום התכנית חלות הגבלות בגין בטיחות הטיסה המוטלות על ש"ת אילת וסביבתו.

מערכות אלקטרו מכניות, אספקה ותשתיות, גידור ושילוט, חומרי גמר
א. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות
העירוניות באילת ותתוכננה לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית
ובתאום עם הרשויות המוסמכת.

ב. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית, כולל צנרת
המים, ביוב, חשמל, תקשורת. צנרת תשתית שאינה ציבורית תהיה
בתחומי המגרש אליו היא שייכת.

ג. מערכות מיזוג אויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש. לא תותר התקנה
בלתי מתוכננת של מזגני אויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה
למים ודומיהם, אלא במקומות ובאופנים המתוכננים מראש
ומאושרים.

ד. חצרות משק ואספקה, ומתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים באמצעות
שערים אטומים, להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקייה של המבנים.

ה. גידור שטחים מבונים יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים.

ו. אתרי בניה חייבים בגידור זמני וקשיח, בגובה מינימלי של 2 מ' מעל
לפני הקרקע ותבוצע כלפי חוץ ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה
המקומית. תמיכות הגדר תהיינה מופנות פנימה. הגדר-תקיף את
כל אתר הבניה, ותכלול שער ננעל.

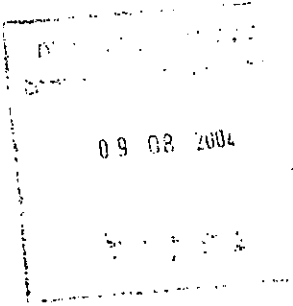
ז. לא יורשה שילוט פראי בכל אזורי התכנית, כולל על גבי מבנים
ומתקנים, אלא כחלק בלתי נפרד ומשולב אינטגרלית מראש
בתכנון האתר או המבנה, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ח. חומרי גמר:

מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבנוי, המוגשת לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

לא יהיה שימוש ביותר מ- 3 חומרי גמר שונים על גבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התכנית. באחד מחומרי הגמר הנ"ל יעשה שימוש דומיננטי, על פני רוב שטחי המבנה החיצוניים.

חומרי גמר אחרים - אם יהיו כאלה - יעשו לגיוון מקומי בלבד. השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים, בתשריטים המשמשים לרישוי.



מצללות

5.02.3 תותר בנית מצללות כחוק בכל האזורים בתחום המגרש.
יש לכלול אזורים אלה בבקשה להתר בניה.

5.03 תשתיות חשמל:

5.03.1 הוראות בינוי ופיתוח:

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

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		30 מ'

אין לבנות בנינים 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.

5.04 שלבי ביצוע:
התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.האזרחי.

5.05 הטל השבחה:
הטל השבחה יוטל כחוק.

לשכת הוועדה לתכנון ובנייה
משרד הפנים
09.08.2004
צ.ת.ק.ל

-11-

חתימות:

בר אדריכלים

צידון 7 ת"א

טל 03-5440719 פקס 03-6043086

שם וחתימת עורך התכנית:

הרנדס
מלגות אדריכלות
החוף הדרומי, אילת
בע"מ

חתימת המגיש:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה: