



Barak Friedman Cohen & Co.
Economic & Real Estate Appraisal
 Barak | Friedman | Cohen | Kapelner | Shumkevitz

ברק פרידמן כהן ושות' |
כלכלה ושומאות מקרקעין
 ברק | פרידמן | כהן | קפלנר | שימקביץ

6007326

לשכת התכנון והמרחב
 משרד הפנים-מחוז דרום
 2.4.10.2013
נתקבל

טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' מס' 69/114/03/2

שטח המבנה		מבני מס										מבני המסוקעין							
מס' פתח	מס' חלקה	מס' מגורים	שטח המבנה (מס'ר)	מס' רחב	מס' גובה	שטח המבנה (מס'ר)	מס' חלקה	שטח המבנה (מס'ר)	מס' רחב	מס' גובה	שטח המבנה (מס'ר)	מס' חלקה	מס' מגורים	מס' חלקה	מס' חלקה	שטח המבנה (מס'ר)	מס' חלקה	מס' חלקה	
1	40123	1	17,296	101	40123	16,700	לר	לר	לר	לר	לר	לר	35	1	1/2	17,296	17,296	17,296	
2	40123	1	17,296	101	40123	16,700	לר	לר	לר	לר	לר	לר	35	1	1/2	17,296	17,296	17,296	
3	40123	2	205	201		564	לר	לר	לר	לר	לר	לר							
	40123	3	536	301		533	לר	לר	לר	לר	לר	לר							
	40123	3	536	302		46	לר	לר	לר	לר	לר	לר							
	40123	4	958	303		9	לר	לר	לר	לר	לר	לר							
	40123	4	958	304		128	לר	לר	לר	לר	לר	לר							
	40175	בהסדר	בהסדר	66	305		66	לר	לר	לר	לר	לר							
	40176	בהסדר	בהסדר	48	306		140	לר	לר	לר	לר	לר							
40176	בהסדר	בהסדר	9	401		831	לר	לר	לר	לר	לר								
			19,121			19,122													

20.6.2012
 תאריך התימה

341
 מספר רישון

משה פרידמן
 * רשיון מס' 341
 חתימתו
 מקצועו ושמו

התכנון והמרחב
 משרד הפנים
 הועדה הכלכלית והמרחבית
 לאשר את התכנית
 חתימתו
 מקצועו ושמו



Barak Friedman Cohen & Co.
 Economic & Real Estate Appraisal
 Barak | Friedman | Cohen | Kapelner | Shimkevitz

ברק פרידמן כהן ושות'
 כלכלה ושמאות מקרקעין
 ברק | פרידמן | כהן | קפלנר | שימקביץ

- 2 -

יוסי ברק
 שמאי מקרקעין
 Yossi Barak
 Real Estate Appraiser

משה פרידמן
 מהנדס ושמאי מקרקעין
 Moshe Friedman
 Engineer &
 Real Estate Appraiser

ארז כהן
 כלכלן ושמאי מקרקעין
 Erez Cohen
 Economist &
 Real Estate Appraiser

נעמי קפלנר
 שמאית מקרקעין
 Nomi Kapelner
 Real Estate Appraiser

מיכל שימקביץ
 שמאית מקרקעין
 Michal Shimkevitz
 Real Estate Appraiser

דורית גבר רוט
 עו"ד ושמאית מקרקעין
 Dorit Gaver Roth
 L.L.B. Advocate &
 Real Estate Appraiser

אבנר גזפן
 כלכלן ושמאי מקרקעין
 Avner Gazpan
 Economist &
 Real Estate Appraiser

רענן דוד
 כלכלן ושמאי מקרקעין
 Raanan David
 M.A. Economist &
 Real Estate Appraiser

עמר גולדשטיין
 שמאי מקרקעין
 Omer Goldstein
 Real Estate Appraiser

עירד אלעד
 מהנדס ושמאי מקרקעין
 Irad Elaad
 Engineer &
 Real Estate Appraiser

יואב שיינקין
 שמאי מקרקעין
 Yoav Sheinkin
 Real Estate Appraiser

שרית ציציאן
 שמאית מקרקעין
 Sarit Chichian
 M.B.A. Business
 Management &
 Real Estate Appraiser

מוריאל ינאי
 שמאית מקרקעין
 Moriel Yanay
 Real Estate Appraiser

ערן ירקוני
 כלכלן ושמאי מקרקעין
 Eran Yarkoni
 Economist &
 Real Estate Appraiser

אלי כהן
 כלכלן ושמאי מקרקעין
 Eli Cohen
 M.B.A. Economist &
 Real Estate Appraiser

**נספח לטבלת הקצאות ואיזון לתכנית
 מס' 69/114/03/2
 (חלקות 1-4 בגוש 40123 וחלקות בהסדר
 בגושים 40175 ו-40176)**

יוני 2012



2012 ביוני 20
מספרנו: 34168.05/30.503

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה – מחוז הדרום
באר שבע

ג.א.ג.,

נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' 69/114/03/2
מלון מלכת שבא, אילת
(חלקות 1-4 בגוש 40123 וחלקות בהסדר בגושים 40175 ו-40176)

1. רקע כללי

תכנית מס' 69/114/03/2 מתייחסת למלון מלכת שבא ומיועדת להתאים את מגרש המלונאות מבחינת צורתו והיקפו לחלקה הרשומה החדשה ולהגדיר את השימושים המותרים במפלס הטיילת.

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקות הכלולות בתחום התכנית לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התכנית.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 7 חלקות וחלקי חלקות, ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה הינו כ- 19.122 דונם.

בטבלת ההקצאה והאיזון שלושה בעלי זכויות (כולל מדינת ישראל שבבעלותה חלקות דרך, שפ"פ ורצועת הטיילת).

2. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע לטבלת ההקצאה הינו מועד עריכתה.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור אחרון בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 14.11.2011.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	40123	40123	40123	40123	40175	40176
חלקה:	1	2	3	4	בהסדר	
שטח רשום במ"ר:	17,296	205	536	958	בהסדר	
מיקום עירוני:	רח' שביל פעמי השלום, טיילת החוף הצפוני אילת					
ועדות תכנון:	מקומית - אילת, מחוזית - הדרום					

5. תאור הסביבה והמקרקעין

הסביבה היא מרכז טיילת החוף הצפוני באילת.

לאורך הטיילת והחוף הצפוני קיימת שורה של בתי מלון רבי קומות, הכוללים שטחים מסחריים בחזית לטיילת. (מלון רויאל ביץ', מלון דן, מלון שרתון וכיוצ"ב).

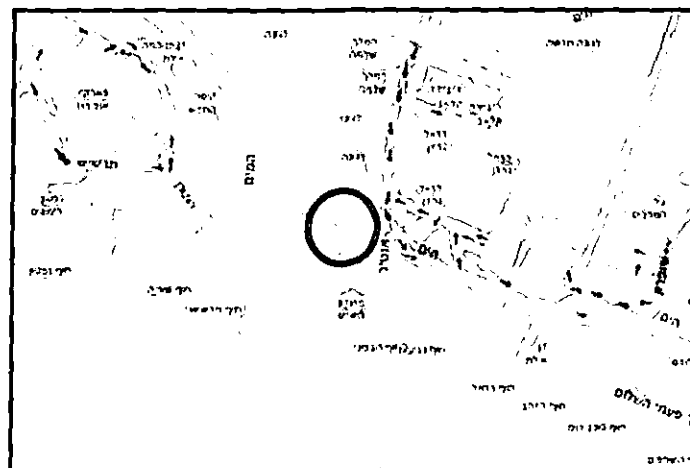
ממזרח נמצא מלון רויאל ביץ' וממערב נמצאת הלגונה וגשר הברזל החוצה את הלגונה. מדרום נמצא מתחם הלונה פארק.

בנין מלון מלכת שבא הנדון הינו מבנה המשמש למלון תיירות ומלון דירות הכולל 13 קומות מעל קומת כניסה (קרקע), קומה מסחרית (קומת קרקע תחתונה) וקומת מרתף.

למלון חזית מזרחית לרח' אנטיב וחזית דרומית לטיילת.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הפרויקט





6. המצב התכנוני

6.1 המצב התכנוני המאושר

עפ"י תכנית מפורטת - 33/114/03/2 - חוף צפוני אילת - מלון מלכת שבא, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4229 מיום 14.7.94 נקבעו הנחיות והגבלות בניה חדשות למגרש 35, אזור מלונאות ונופש א'.

שטח מגרש 35 הינו 16.7 דונם.

אזור מלונאות ונופש א' מיועד למלון במבנים רב-קומתיים קומפקטיים.

הבנייה בשטחים אלה, מותרת בתחום השטח המיועד לבניה, ועל פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

הקומות התחתונות של המלון, יכללו, שטחי מסחר (במפלס הטיילת), שטחי ציבור מלונאים לפי תקן משרד התיירות למלון המוצע וכן שטחי שירות תפעול וחנייה.

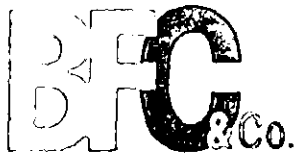
להלן זכויות הבניה במגרש 35 עפ"י המפורט בתכנית:

מס' קומות	גובה מרבי	סה"כ	שטחי שירות				שטח עיקרי	מיקום
			סה"כ חלקי שרות	יתר חלקי שרות	מתקנים ומע' טכניות	חניה מקורה		
13	52.50	250%	56%	40%	16%	194%	מעל הקרקע	
2		105%	94%	23%	14%	57%	מתחת לקרקע	

בקומות התחתונות בלבד ניתן להגיע לקו אפס עפ"י נספח בינוי מנחה.

קירוי המעברים הציבוריים לכוון הטיילות יתאפשרו ע"י הבלטת תקרה בצורת זיז עד 2 מ' מעבר לגבול המגרש.

מס' יחידות הדיור לא יעלה על 560.



עפ"י תכנית מפורטת מס' **318/מק/2** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4794 מיום 12.8.99 שמטרתה חלוקה מחדש של שטחי הבניה מותרים על פי תכנית מס' 33/114/03/02 בין שטחים מעל מפלס הקרקע לבין שטחים מתחת למפלס הקרקע, בחזית הפונה לטיילת.

השטחים העיקריים מעל הקרקע יהיו 181% ומתחת לקרקע יהיו 24%. סה"כ שטחים עיקריים מותרים מתחת לפני הקרקע: 15.5% למסחר ו- 8.5% לאטרקציות.

עפ"י תכנית מפורטת מס' **50/114/03/2**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4832 מיום 14.12.99 נקבע כי מלון מלכת שבא ההולך ונבנה במגרש 35 בחוף הצפוני אילת יבנה כ"מלון נושאי", במתכונת ארמון מלכותי.

עפ"י הוראות התכנית נקבעה תוספת 19% בניה לחניה להתאמה לדרישות חניה בפועל. וכן שינוי בחלוקת שטחי השרות מעל ומתחת לקרקע.

מס' קומות	דובה מרבי	סה"כ	שטחי שירות				שטח עיקרי	
			סה"כ חלקי שרות	יתר חלקי שרות	מתקנים ומע' טכניות	חניה מקורה		
13	52.50	240.5%	59.5%	36%	16%	7.5%	181%	מעל הקרקע
2		133.5%	109.5%	33%	8%	68.5%	24%	מתחת לקרקע
		374%	169%	69%	24%	76%	205%	סה"כ

יתר הוראות התכניות הקודמות נשארות בתוקף.

עפ"י תכנית מפורטת מס' **63/114/03/2**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 5480 מיום 12.1.2006 אושרה הסבת שטח של כ- 8% משטח שרות לחניה מתחת לקרקע, לשטח עיקרי (אולם שמחות) ולשטחי שרות הנחוצים לו. הסבת שטח של 0.6% משטח שרות לאחסנה מעל לקרקע, לשטח עיקרי. הכל ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבנייה.



6.2. התכנית נשואת טבלת ההקצאה והאיזון¹

מטרתה של תכנית מס' **69/114/03/2** הינה שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית - הגדלת שטחי המסחר על השבון שטחי האטרקציות, איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

עיקרי הוראות התכנית הינן שינוי חלוקת שטחי הבניה במפלס הטיילת (מתחת לקרקע) - הגדלת שטחי המסחר ע"ח שטחי אטרקציות, מ- 15.5% ל- 24% משטח המגרש, התרת הקמת מגני רוח באזורי כניסות ראשיות למבנה בקו בנין 0 ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

ייעוד מלונאות - מיועד למלון במבנים רב קומתיים קומפקטיים כמפורט בתכניות המאושרות מס' 63/114/03/2, 50/114/03/2, 318/מק/2, 33/114/03/2, למעט לעניין שטחי אטרקציות. בשטח המסומן "הנחיות מיוחדות" בתשריט יותרו שטחי מסחר במפלס הטיילת.

בשטחי המסחר יותרו מכירה קמעונאית של מוצרים, בתי אוכל ובתי קפה. תותר הקמת מגני רוח באזור הכניסות הראשיות למבנה בקו בנין 0.

ייעוד שטח ציבורי פתוח - מיועד לגנים, שבילים להולכי רגל ומעבר תשתיות.

בשטחי שצ"פ יותרו נטיעות שבילים להולכי רגל ומעבר תשתיות, הכל עפ"י הנחיות מהנדס העיר אילת ובאישורה.

ייעוד דרך מאושרת - מיועד למיסעות ומדרכות ציבוריות, תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחומי הדרך, נטיעות עצים לצל ולנוי יותרו בשולי המדרכות.

ייעוד טיילת - מיועד למדרכות ציבוריות, תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחומי המדרכות, נטיעות עצים לצל ולנוי יותרו בשולי המדרכות.

¹ עפ"י מהדורת תכנית מעודכנת מיום 19.4.2012.

להלן זכויות והוראות הבניה בתא שטח מס' 101 ביעוד למלונאות:

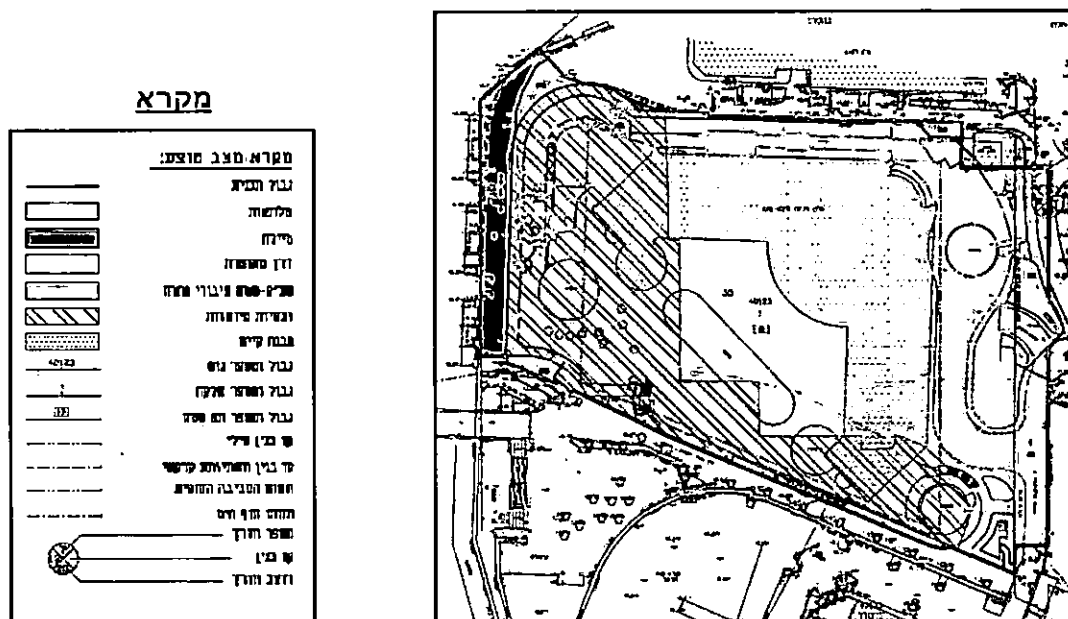
שטח:	16,700 מ"ר
שטח עיקרי מעל כניסה קובעת:	181.6%
שטח שרות מעל כניסה קובעת:	58.9%
שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת:	29.5% הכוללים 24% מסחר במפלס הטיילת
שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת:	104%
סה"כ שטחי בניה במ"ר:	62,458 מ"ר
אחוזי בניה כוללים:	374%
גובה המבנה:	52.5 מ'
מס' קומות מעל לכניסה הקובעת:	13
מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת:	2

בנספח הבינוי השטח הציבורי ומעברים כולל גם דוכנים מסחריים שהם שטחים עיקריים.

איחוד חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לציבור כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

תשריט התכנית





7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין

חלקה 1 בגוש 40123

עפ"י דף מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע שהונפק באמצעות האינטרנט ביום 12.3.2012 רשומה חלקה 1 בגוש 40123 בבעלות:

מלכת שבא אילת בע"מ - 1/2

אורי ים בינוי ופיתוח בע"מ - 1/2

שטחה הרישום של החלקה הינו 17,296 מ"ר.

על הבעלים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

על החלקה רשומות הערות אזהרה רבות לטובת רוכשים שונים.

חלקות 2-4 בגוש 40123

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע שהונפקו באמצעות האינטרנט ביום 12.2.2011 רשומות חלקות 2-4 בגוש 40123 בבעלות מדינת ישראל – בשלמות.

שטח החלקות הרישום הינו כדלקמן:

חלקה 2 – 205 מ"ר.

חלקה 3 – 536 מ"ר.

חלקה 4 – 958 מ"ר.

8. עקרונות ושיקולים בעריכת טבלת ההקצאות

להלן פרוט השיקולים שהובאו בחשבון בעריכת טבלת ההקצאה:

- א. הטבלה נערכה עפ"י העקרונות שנקבעו בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. הובאו בחשבון הוראות תקן שמאי מס' 15.
- ג. כאמור, תכנית מוצעת מס' 69/114/03/2 באה להתאים את מגרש המלונאות מבחינת צורתו והיקפו ליחידה רישומית חדשה. תא שטח מס' 101 (מגרש התמורה ביעד מלונאות) מהווה את המגרש היחידי "מעל לקו" בטבלת האיזון וכולל את זכויות מגרש 35 (המגרש במצב הנכנס עפ"י תכניות מאושרות).
- התכנית אינה משנה את יחסי הבעלות בתא שטח מס' 101 (ביחס לבעלות במגרש 35) ולפיכך התכנית מאוזנת ואין משמעות לשווי המוחלט ו/או היחסי של מגרש המלונאות.
- ד. תאי שטח מס' 201, 301-306 ו-401 מיועדים למטרות ציבוריות, יירשמו ע"ש עיריית אילת – ללא תמורה ולא הובאו בחשבון בחישוב ההקצאה במגרשי התמורה.
- ה. טבלת ההקצאות הינה מאוזנת ולפיכך אין צורך בביצוע תשלומי איזון.

9. הצהרות

- א. הדו"ח הוכן בהתאמה לתקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה חדשה), בהתאם לתקן שמאות מס' 15 ולאחר הערות ע"י שמאי בודק מטעם הועדה המחוזית.
- ב. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאות והאיזון, בבעלי הזכויות בו או במזמין העבודה.

20.6.2012

תאריך

341

מס' רישון

משה פרידמן

שם שמאי מקרקעין