

הצהיר נספח

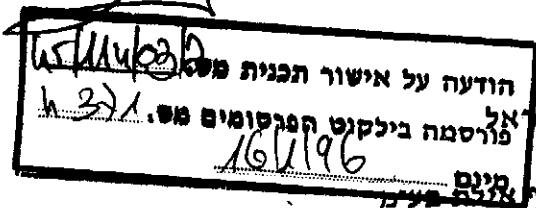
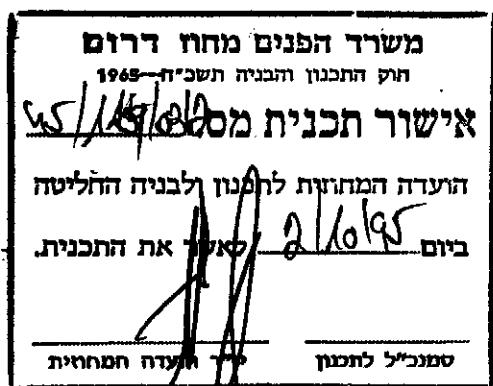
לשכת התקבון המהוות  
18-12-1995  
מחוז הדרום

## פרויקט תיפוי פקופו אילת

החוות הצפוני - אילת (מגרש 12)

תכנית בינוי ערים מס' 2/114/03/45.

שינוי לתוכנית מס' 2/114/03/12 (חוות הצפוני)



מחוז : הדרכים

נפה : באר-שבע

מקום : אילת - חוות הצפוני

גוש : 40041

מגרש : 12 :

שטח התכנית : כ- 12.50 דונם

בעל הקרקע :

יוזם התכנית :

מגיש התכנית :

עורך התכנית : י. גולדנברג - מ. בוכמן בע"מ

י. גולדנברג רישון מס' 08617

רחוב מזאיה 33 תל אביב

טלפון: 03-295972

תאריך : אוגוסט 1994.

OASD1060

ג. דיזיין סולנס  
וכותבנו עווים  
ירושלים טל 2-226396  
02-226396

26.1.95

Q 21.1.95

מחוז הדרומ  
מרחוב תכנון מקומי - אילת

תכנית שינוי מס' 2/114/03/45

لتכנית מפורטת מס' 2/114/03/12

הנראות: שינוי חוף אילת שלבים א' ו-ב'

היוזם:

בעל הקרקע: מינהל מקרכעי ישראל

מגיש התכנית: מלון "אוואזיס" בע"מ

עיר התכנית: י. גולדנברג - מ. בוכמן בע"מ.  
ג. גולדנברג רישיון מס' 08617  
רחוב מזאיה 33 תל אביב  
טלפון: 03-295972

שטח התכנית: 12.48 דונט.

תאריך: יולי 1994

31.1.95

תכנית שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/114/03

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 2/114/03/45 שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/12/114/03 חנוקות בינוי חוף אילת שלבים א'-ב'.
2. משמעותי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראה בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגולון אחד של תשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (לחנן התשריט) העורך בק.גמ 1:500, וחולל נספח בינוי מוחך בלבד בק.גמ 1:250, 1:500 אך הגבהים קובעים.
3. ציונים בתשריט: כמותואר ומסומן במקרא התשריט
4. יוזם התכנית: חברה לפתח חוף אילת.
5. בעל הקרקע: מינהל מקראי ישראל.
6. התכנן:  
ג. גולדנברג - מ. בוכמן אדריכלים.  
ג. גולדנברג אדריכל רישון מס' 08617  
רחוב מואיה 33 תל אביב  
טלפון: 03-297972.
7. שטח התכנית: 12.48 דונם.
8. מטרת התכנית: הנגדת זכויות הבניה ותוכנון דרך שרות למילון עיי' שינויי בייעודי הקרקע וקביעת זכויות ומוגבלות בניה.
9. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה להוראות תכנית חמתאר של אילית 2/101/02 וב' על תכנית זו חולות הוראות תכנית מס' 2/12/114/03/2 למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.
10. תכליות ושימושים:  
א. מונגנות ונופש א': שטח זה מיועד למילון רב-קומתי קומפקטי.  
ב. שביל ציבורי עם צבאות מעבר לרכב חירות ושרות: שטח זה מיועד למעבר חולכי רגלוודר נישח ומעבר לרכב חירות ושרות למילון.

31.1.95

ג. שטח ציבורי פתוח: מותר לבצע בשטח זה עבירות פיתוח, ריצוף, גינון, ניקוז ומערכות תשתיות וכן, מותר לשלב מתקנים לספרט ולמשחקי ילדים, שבילים, רחובות משתלבים, פיסול סביבתי וכדומה.

11. תנאי להזאת

א. אישור תכנית בניין + פיתוח ע"י הוועדה המקומית ועל פי תכנית זו.

ב. הרשิต הלבנה הקים בטלוש מס' 2.

כל חיבורו התשתיות בשיטה התקנית יהיה תת קרקעיות וירובי אל חנערכות העירוניות הקיימות: מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת. כל חנערכות יבוצעו בשטח הנגזר ויחוברו למערכות העירוניות בנקודות שיקבע ע"י עיריית אילת.

חומר עמיד - אבן או שווה ערך בגוון לבחיר לא יהיה יותר מ- 3 סוגים של חומריו גם כאשר בחירתו הוא החומר הדומיננטי יותר החומרים יבואו כהדגשה מקומית.

חנינה תחיה בגבול הנגזר ועל-פי תקן חנינה של עיריית אילת.

תוثر הקמת פרוגלה לכל אורך הטוילט הבולטת 2.5 מ' מהngezer לכיוון הטוילט.

חלוקת ורישום יבוצעו לפי הוראות סיכון ז' בפרק ג' לחוק תכנון ובנייה - תשכ"ה 1965.

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

ಚטחים חמיעדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירישמו על שם הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון ובנייה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.

לא תוחדר כניסה רכב מגדר מס' 3 למגרש מס' 2. המעבר ימנע בואפן שייקבע ע"י הוועדה המקומית.

12. תשתיות

13. חמרי גימור:

14. חנינה:

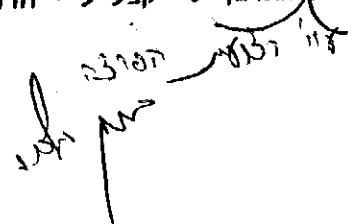
15. 프로그램:

16. חלוקת ורישום:

17. שלבי ביצוע:

18. הפקעות לצרכי ציבור:

19. כביש גישת:



וְעַתָּה תִּשְׁמַח

חתימות: 12

31.1.95

3  
החברה לפיתוח מקרקעין  
ת.א. 522, טל 07-330011, אילת

היוזם

בעל הקרקע

אלדרברג - כו. בוכמן  
addr. 65214 דוח-טוא-צ. 33. ח' א.  
295972 ס.ל.

חו"ה המקובעת לבניה ולחכנתן ע"ש  
**אלת**

הופלץ ע"י חוות בישיבתה מס' 2/6/92  
בזות 2/6/96

בג"א י"א  
אשנה פנט אודריכליות  
כרכ' עטבת אילת י.ב.וני  
רישון מס' 00031648 י.ב.וני ועדה כרכ'נו

תאריך עדכון:  
25.4.1994  
3.5.1994  
3.7.1994  
18.8.1994  
13.9.1994  
8.1.1995

OASD1060

Q 31.1.95

# טַלְוִן אֹזֶזְפָּאָלָה

## הסביר לבקשת לשינוי תביע

גודל המגרש בו עתיד לקום מלון אוואזיס אילת הוא 5,08 דונם.

לפי התביעה הנוכחיית ניתן לבנות % 175 ב-5 קומות עם אפשרות של הקלה של שתי קומות נוספות.

אחווי הבניה המותרים מאפשרים בניית מלון של 110 סוויטות עם שטחי ציבור מינימליים. לאור עובדה זו, ובמיוחד באילת, כל הבדיקות הכלכליות שערךנו מראות של מלון מסווג זה אינו מסוגל לקיים את עצמו אפילו בתופסה מלאה, משב שמהווה הנחה אופטימית. ביותר, אם מתחשבים באטרקטיביות המועטה של הרכבות השטחים וההוצאות לאורחים. חלקה אחרת עם פחות סוויטות ויותר שטחים ציבוריים היא אלטרנטיבה גרוועה עד יותר.

ידוע שבאיילת השטחים הציבוריים מהווים מרכיב עיקרי במלון נופש מסווג זה. דרישות פונקציות כמו לובי, טרקלין גדול, מסעדה מרוחחת, מכון בריאות, דיסקון, מועדון משחקים, בריכה ושטחי פתוח רחבים שיאפשרו מנוחה ופעלות. לכל הניל יש להוסיף שטחי שירות רבים לצורך התפעול התקין של המלון. לשם קבלת מושג מספיק להתרשם ממלונות דומים בסביבה ובמיוחד המלונות שפתחו את שעריהם לאחרונה.

כיום המועוניין לבנות אך יחד עם זאת גם רוצה לראות פרי מעמלו, בדקנו מהו המינימום של זכויות בניה שיאפשר לנו להקים פרויקט כלכלי בהתחשב בכל הנאמר לעיל. הגיעו למסקנה שבמלון סוויטות, מספר הסוויטות המצדיק השקעה הוא 165, כאשר כ- 150 סוויטות מהוות את נקודת האיזון הכלכלית של הפרויקט. כמוות

השטחים הדורשים להקמת פרויקט כזה, אשר הצטמצמו למינימום בגודל הסוויטות הוא כ- 12,700 מ"ר שטח עיקרי.

ידוע לנו של מלונות בחוף הצפוני התברכו בזכותם בניה דומות, כך שאין אנו רואים את בקשתנו חריגת.

אנו רגשים מאד לסייעו ולצורך ההשתלבות בסביבה, שכן אנו מציעים מבנה המשלים את הסילואטה של המבנים הסמכים ואינו חריג ממנה. יחד עם זה אנו מציעים בנין יהודי בצורתו, בחזיותו שלו ובציפוי החיצוני המת nichsh לחומרים של אילת - האבן, חול השמים והים. נראה לנו שדוקא מבנה היהודי יושיף במיוחד למבנים סביב הגלינה וישתלב היטב, שכן כאמור, צורתו משלימה את הסביבה ואינה מתגרה בה. דבר זה בא לידי ביטוי ויואר בחתכים ובצלומי האויר שהוא מכרפים להסביר זאת.

הערה לאחר ישיבת הוועדה לתכנון ולבניה מיום 28.7.94: לפי בקשה הוועדה צרפנו את שטח החצר הפנימית לשטח העיקרי בהנחה שהחצר תקרה לפי העורף הוועדה.