

הערות מס' 1

לשכת התכנון המחוזית  
18-12-1995  
מחוז הדרום

# מרחב תכנון מקומי אילת

החוק הצפוני - אילת (מגרש 12)

תכנית בנין ערים מס' 45/114/03/2

שינוי לתכנית מס' 12/114/03/2 (החוק הצפוני)

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968

אישור תכנית מס' 45/114/03/2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 2/10/95 שאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון      הועדה המחוזית

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : אילת - חוף הצפוני
- גוש : 40041
- מגרש : 12
- שטח התכנית : כ- 12.50 ד'
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראלי
- יוזם התכנית : החברה לפיתוח חוף אילת
- מגיש התכנית : מלון אוזיס בע"מ
- עורך התכנית : י. גולדנברג - מ. בוכמן בע"מ  
י. גולדנברג רישיון מס' 08617  
רח' מזאיה 33 תל אביב  
טלפקס: 03-295972
- תאריך : אוגוסט 1994.

הודעה על אישור תכנית מס' 45/114/03/2

אל פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 271/95

16/1/96

מינהל מקרקעי ישראלי

OASD1060

ג' רייזל קאנסול - ירושלים  
וכותבנו ע"מ. ודא נזא 2 א  
ירושלים טל 02-226396

26.1.95

44 21 195

# מחוז הדרום מרחב תכנון מקומי - אילת

תכנית שינוי מסי 45/114/03/2

לתכנית מפורטת מסי 12/114/03/2

הנקראת : בינוי חוף אילת שלבים א' ו-ב'

היזם: החברה לפיתוח חוף אילת

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית: מלון "אואזיס" בע"מ

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

י. גולדנברג רישיון מסי 08617

רח' מזא"ה 33 תל אביב

טלפקס: 03-295972

שטח התכנית: 12.48 דונם.

תאריך: יולי 1994

0  
31.1.95

תכנית שינוי לתכנית מפורטת מס' 12/114/03/2

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 45/114/03/2 שינוי לתכנית מפורטת מס' 12/114/03/2 הנקראת בינוי חוף אילת שלבים א' ו-ב'.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראה בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן התשריט) הערוך בק.ג.מ 1:500, והכולל נספח בינוי מנחה בלבד בק.ג.מ 1:250, 1:500 אך הגבהים קובעים.
3. ציונים בתשריט: כמתואר ומסומן במקרא התשריט
4. יוזם התכנית: החברה לפתוח חוף אילת.
5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
6. המתכנן: י. גולדנברג - מ. בוכמן אדריכלים.  
י. גולדנברג אדריכל רישיון מס' 08617  
רח' מוא"ה 33 תל אביב  
טלפקס: 03-297972.
7. שטח התכנית: 12.48 דונם.
8. מטרת התכנית: הגדלת זכויות הבניה ותכנון דרך שרות למלון ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת זכויות ומיגבלות בניה.
9. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה להוראות תכנית חמתאר של אילת 101/02/2 ב' על תכנית זו חלות הוראות תכנית מס' 12/114/03/2 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
10. תכליות ושימושים: א. מלונאות ונופש א': שטח זה מיועד למלון רב-קומתי קומפקטי.  
ב. שביל ציבורי עם זכות מעבר לרכב חירום ושרות: שטח זה מיועד למעבר הולכי רגל ודרך גישה ומעבר לרכב חירום ושרות למלון.

4/31.1.95

ג. שטח ציבורי פתוח: מותר לבצע בשטח זה עבודות פיתוח, ריצוף, גינון, ניקוז ומערכות תשתית וכן, מותר לשלב מתקנים לספורט ולמשחקי ילדים, שבילים, רחובות משתלבים, פיסול טביבתי וכדומה.

11. תנאי להוצאת

היתר:

א. אישור תכנית בניון + פיתוח ע"י הועדה המקומית ועל פי תכנית 11.

ב. הרצת היבנה הקיים במגרש מס' 12. *המח*

12. תשתית:

כל חיבורי התשתית בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ויחוברו אל המערכות העירוניות הקיימות: מים, ביוב, ניקוז, חשמלות קשורת. כל המערכות יבוצעו בשטח המגרש ויחוברו למערכות העירוניות במקום שיקבע ע"י עיריית אילת.

13. חמרי גימור:

חומר עמיד - אבן או שווח ערך בגוון בהיר. לא יהיו יותר מ- 3 סוגים של חומרי גמר כאשר הבהיר הוא החומר הדומיננטי ויתר החומרים יבואו כחדגשח מקומית.

14. חניה:

החניה תהיה בגבול המגרש ועל-פי תקן חניה של עיריית אילת.

15. פרגולה:

תותר הקמת פרגולה לכל אורך הטיילת הכולטת 2.5 מ' מהמגרש לכיוון הטיילת.

16. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו לפי הוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון וחבניה - התשכ"ה 1995.

17. שלכי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

18. הפקעות לצרכי

ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון וחבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' ו- ב'.

19. כביש גישה:

לא תותר כניסת רכב ממגרש מס' 3 למגרש מס' 2. המעבר יימנע באופן שייקבע ע"י הועדה המקומית.

*החלטה*  
*החלטה*  
*החלטה*



12 חתימות:

31.1.95

3  
החברה לפיתוח תחף אילת בע"מ  
ת.ד. 522, טל. 07-330011  
אילת

היוזם

בעל הקרקע

גולדברג - נ. בוכמן  
אדריכלים  
המתכנן  
דח. מוא. 33. ת.א. 65214  
ט.ל. 295972

הועדה המקומית לבניה ולחכנון עיר  
אילת

הופק ע"י הועדה בישיבתה מס' 6/94 (9)  
כיום 29/4/94

מ.א.מ.  
אסנת פוסט אדריכלית  
י. דוני  
00031648 מס' אילת  
קיד ועדה

- תאריך עדכון: 25.4.1994
- 3.5.1994
- 3.7.1994
- 18.8.1994
- 13.9.1994
- 8.1.1995

OASD1060

31.1.95

כנסת  
22/95

הועד  
24/8/95

## מלון אוזיס אילת

הסבר לבקשה לשינוי תביע

31-1-1995  
מס' תביעה  
11111

גודל המגרש בו עתיד לקום מלון אוזיס אילת הוא 5.08 דונם.

לפי התביע הנוכחית ניתן לבנות 175% ב-5 קומות עם אפשרות של הקלה של שתי קומות נוספות.  
אחוזי הבניה המותרים מאפשרים בנית מלון של 110 סוויטות עם שטחי ציבור מינימליים. לאור עובדה זו, ובמיוחד באילת, כל הבדיקות הכלכליות שערכנו מראות שמלון מסוג זה אינו מסוגל לקיים את עצמו אפילו בתפוסה מלאה, מצב שמהווה הנחה אופטימית ביותר, אם מתחשבים באטרקטיביות המועטה של הרכב השטחים וההצעות לאורחים. חלוקה אחרת עם פחות סוויטות ויותר שטחים ציבוריים היא אלטרנטיבה גרועה עוד יותר.

ידוע שבאילת השטחים הציבוריים מהווים מרכיב עיקרי במלון נופש מסוג זה. דרושות פונקציות כמו לובי, טרקלין גדול, מסעדה מרווחת, מכון בריאות, דיסקו, מועדון משחקים, בריכה ושטחי פתוח נרחבים שיאפשרו מנוחה ופעילות. לכל הנ"ל 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 המעוניין 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. הגענו למסקנה שבמלון סוויטות, מספר הסוויטות המצדיק השקעה הוא 165, כאשר כ-150 סוויטות מהוות את נקודת האיזון הכלכלית של הפרוייקט. כמות

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

ידוע לנו שמלונות בחוף הצפוני התברכו בזכויות בניה דומות, כך שאין אנו רואים את בקשתנו כחריגה.

אנו רגישים מאוד לסביבה ולצורך ההשתלבות בסביבה, לכן אנו מציעים מבנה המשלים את הסילואטה של המבנים הסמוכים ואינו חורג ממנה. יחד עם זה אנו מציעים בנין יחודי בצורתו, בחזיתות שלו ובצפוי החיצוני המתיחס לחומרים של אילת - האבן, כחול השמים והים. נראה לנו שדוקא מבנה יחודי יוסיף נופך מיוחד למבנים סביב הלגונה וישתלב היטב, שכן כאמור, צורתו משלימה את הסביבה ואינה מתגרה בה. דבר זה בא לידי ביטוי ויזואלי בחתכים ובצילומי האוויר שאנו מצרפים להסבר זה.

הערה לאחר ישיבת הועדה לתכנון ולבניה מיום 28.7.94: לפי בקשת הועדה צרפנו את שטח החצר הפנימית לשטח העיקרי בהנחה שהחצר תקורה לפי הערות הועדה.

31-1-95