

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0459354

קניון מול הים, אילת

מחוז

דרום

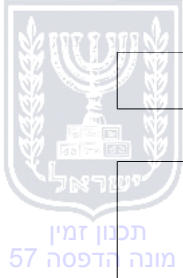
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מבנה קניון מול הים ממוקם על טיילת אום רשרש בעיר אילת. המבנה הוקם מחוק תוכנית מפורטת מס' 30/114/03/2 מאז ועד היום הוצאו מספר היתרי בניה על המבנה ומתוכם נולדו שינויים שהצריכו שינוי והתאמה לקיים כיום. מטרתה של תוכנית זו להסדרי ולבצע התאמות למצב הקיים בפועל במבנה ותוספת של שטחי בניה. התכנית עוסקת בנושאים הבאים:

1. תוספת 500 מ"ר עיקרי.
2. תוספת שטחי שירות לאחסון בתת הקרקע.
3. התאמת הקומות לקיים כיום, דהיינו קומת מרתף + 4 קומות נוספות במסגרת הגובה הקיים.
4. הגדרת שטחים קיימים בהיתר ו/או מותרים על פי תכנית 30/114/03/2 כשטחים עיקריים ושטחי שירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      קניון מול הים, אילת

מספר התכנית      602-0459354

1.2 שטח התכנית      6.061 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מקומית

לפי סעיף בחוק      62א (א) (15), 62א (א) (16), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      כן



## 1.5 מקום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
	קואורדינאטה X	195172
	קואורדינאטה Y	384695

1.5.2 תיאור מקום קניון מול הים נמצא בסמוך לאנדרטת אום רש על רח' הפלמ"ח 1 נושק לטיילת חוף אילת.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	הפלמ"ח		

שכונה חוף צפוני אילת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40186	מוסדר	חלק	5	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/07/1992		4038	4026	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2 /03 /114 .30	החלפה	30 /114 /03 /2
26/04/2007		2496	5655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3 /3 .84. הוראות תכנית תמא/3 /3 84 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3 /84
07/07/2005		3328	5414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13 /13 חופי מפרץ אילת. הוראות תכנית תמא/13 /13 חופי מפרץ אילת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13 /13 חופי מפרץ אילת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 01 09/11/2022	רם מרש	21/12/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	10: 13 17/01/2022	רם מרש	16/01/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 04 17/01/2022	אריה הוכברג	03/10/2021	1	1: 500	מחייב	תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			הפנטאו אחזקות שותפות מוגבלת	גבעתיים	דרך השלום	53	03-7518888		
	פרטי			מול הים אילת ) (1978 בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-7518888		liat@ofek- ltd.co.il

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך תוכנית	עורך ראשי	רם מרש	39616		באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6270689	08-6203126	marash@mar- ash.co.il
מדידה	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@ gmail.com
תנועה	יועץ תחבורה	אריה הוכברג		ארצי הנדסה אזרחית בע"מ	אזור	העליה השניה	48	03-9504351		arzi.eng@gm- ail.com
בינוי	אדריכל	עינת פלדי	37136	פלדי אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	בודנהיימר	22	03-6022910	03-6023359	einatpaldi@g- mail.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הסדרת זכויות בניה קיימות במגרש על ידי הגדרת השטחים לעיקרי ושירות, תוספת שטח עיקרי, ותוספת שטחי שירות לאחסון בתת קרקע, התאמת הקומות לקיים כיום, מתן הוראות בינוי לרבות תוספת הנחייה לגמישות בין קומות והנחיות לפתרונות והסדרי חניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

1. תוספת 500 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62א(א)16(א).

2. מתן הוראות בינוי לרבות תוספת הנחיה לגמישות בין קומות לפי סעיף 62א(א)5.

3. התאמת הקומות לקיים כיום לפי סעיף 62א(א)4(א) וזאת מבלי לחרוג מגובה המבנה הקיים.

מצב מאושר: מרתף + 2 קומות + 2 קומת יציעים.

מצב מוצע: מרתף + 2 קומות + 2 קומות יציעים (בחלק מהמבנה) או לחילופין 2 קומות ביניים (בחלק

מהמבנה) או שילוב ביניהם סה"כ 4 קומות ומרתף.

4. הגדרת שטחי שרות:

א. על קרקע:

מצב מאושר: תכנית 2 / 03 / 114 / 30 מאפשרת תוספת שטחי שירות למטרות שפורטו בסעיף 15 לתכנית. (קיים

בהיתר 5,053 מ"ר)

מצב מוצע: 6,339 מ"ר.

ב. תת קרקע:

מצב מאושר: תכנית 2 / 03 / 114 / 30 מאפשרת תוספת שטחי שירות למטרות שפורטו בסעיף 15 לתכנית. (קיים

בהיתר - 4,020 מ"ר).

מצב מוצע: 3,736 מ"ר.

5. לתוספת השטחים על פי תוכנית זו לא יחושבו תוספת מקומות חניה מעבר לקיים בגבולות המגרש.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

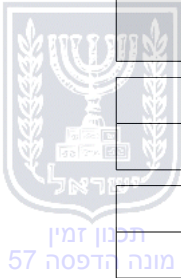
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותיירות	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מסחר ותיירות	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור שירותי נופש בידור ומסחר	6,061	100
סה"כ	6,061	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותיירות	6,060.99	100
סה"כ	6,060.99	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מסחר ותיירות	4.1
שימושים	4.1.1
מתקנים תיירותיים מסחריים וספורטיביים המיועדים לשירות התושבים, התיירים והנופשים.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>א. תוספת הבניה המתאפשרת בתוכנית זו תהייה בתוך נפח המבנה ובצידי ווללא תוספת גובה למעטפת הקיימת.</p> <p>ב. כל תוספת בניה תהיה ברוח המבנה הקיים מבחינת פרטים וחומרים.</p> <p>ג. היתרי בניה יוצאו על פי תוכנית זו ברוח נספח בינוי ונספח תנועה מנחים שמהווים חלק מתוכנית זו.</p>	
הוראות פיתוח	ב
ההתחברות לתשתיות תהיה באישור ועל פי הרשויות המתאימות.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	0	0	1	4 (2)	16.6 (1)	100	314	19060	3736	2325	6339	6660	6061	1	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- שטחי היציעים לא יחושבו בשטחי ובאחוזי הבניה.
- שטחי השירות יכללו אחסנה.
- תוספת גובה או תוספת זכויות בניה תהווה סטיה ניכרת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גובה הבניין יקבע על פי הגובה הקיים בהיתר, הכניסה הקובעת לבניין היינו מפלס הטיילת (+4.05 מעל פני הים).
- + גג. קומת הגג תשמש ל מתקנים טכנים, חדרי מדרגות, חדרי מכונות וחדרי שרות שונים.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**6. הוראות נוספות****6.1 עיצוב אדריכלי**

- א. מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנה יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנה המוגשות לאישור רשות הרישוי המקומית.
- ב. השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנה בתשריטים המשמשים לרישוי.
- ג. חומרי הגמר של המבנה יהיו קשיחים כגון: חיפוי אבן, אלומיניום, זכוכית וכדומה.

**6.2 חניה**

- א. מספר המקומות הנדרש יהיה עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה.
- ב. פתרון החניה והסדרי התנועה לפרוייקט ישולבו בפתרון חניה כולל לאיזור באישור עירית אילת.

**6.3 תשתיות**

- כללי: כל מערכות התשתיות תיבנה תת קרקעית ותתואם עם הרשויות המוסמכות.
- א. חשמל - 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, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- סוג קו חשמל 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'
- אין לבנות בניינים 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.
- ב. ניקוז - המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.
- ג. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ד. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.

**6.4**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 15 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57