

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0172023

בית מגורים ברח' התלתן 7, מגרש 344, גנים ב', אילת



מחוז

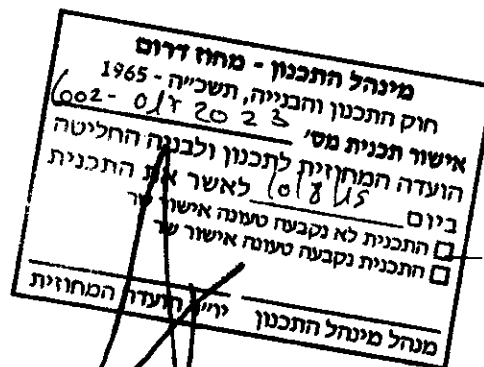
מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/10/2014

להפקיד את התכנית

18/03/2015

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות והנחיות בניה למבנה מגורים קיים ברח' התלתן
מגרש 344.
ללא שינויים בתכנית המבנה וביעוד הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0172023

בית מגורים ברח' התלתן 7, מגרש 344, גנים ב', אילת

1.2 שטח התכנית 0.703 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
	קואורדינטה X	194485
	קואורדינטה Y	384525

1.5.2 תיאור מקום משעול תלתן 7, אילת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	תלתן	7	

שכונה שכונה גנים ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40079	מוסדר	חלק	44	115

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101 /2 במ/ 101	שינוי		3987	2598	26/03/1992

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אייל לוגאסי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אייל לוגאסי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1:200	1	03/02/2015	אייל לוגאסי		03/02/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	28/08/2013	אייל לוגאסי		01/09/2013		לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	דויד ג'וזף בלמוט			אילת	(1)		064-5688788		david.bismuth@live.fr

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מס' דרכון 02ZC87202, כתובת: רח' חרתך, נגריית מקסים, אילת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	ג'ודית איזבל בלמוט			אילת	(1)		064-5688788		david.bismuth@live.fr
חוכר	דוד ג'וזף בלמוט			אילת	(2)		064-5688788		david.bismuth@live.fr

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מס' דרכון של בלמוט דויד ג'וזף 02ZC87202 ,

מס' דרכון של בלמוט ג'ודית איזבל 03rc35992

(1) כתובת: רח' חרתך, נגריית מקסים, אילת.

(2) כתובת: רח' חרתך, נגריית מקסים, אילת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אייל לוגאסי	83782		אילת	(1)	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly- medidot1@be- zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 4077 אילת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת זכויות בניה ושינוי בהנחיות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בניה: מאושר עקרי - 217 מ"ר, מוצע עקרי - 203 מ"ר, סה"כ 420 מ"ר.

ומאושר שרות - 45 מ"ר, מוצע שרות - 30 מ"ר, סה"כ 75 מ"ר.

ב. שינוי גובה לגגות שטוחים: מאושר 44.3, מוצע 44.60 מעל פני הים, שהם 7.30 מ' ממפלס קומת הכניסה.

ג. תוספת קומה נקודתית ליציאה לגג, מאושר 44.75 שהם +7.45, מוצע נקודתי ליציאה לגג 46.3 אבסולוטי שהם 9.00 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.703
סוג נתון כמותי	ערך	מצב
שינוי (+/-)	מאושר	למצב המאושר *
סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	217
		+203
		420

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	1
מגורים א'	344

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	344

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	161	22.90
מגורים א'	542	77.10
סה"כ	703	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	160.86	22.88
מגורים א'	542.12	77.12
סה"כ	702.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בבניה צמודת קרקע
4.1.2	הוראות
א	מרתפים תותר תוספת במרתף במפלס 2.90 - עפ"י נספח בנוי.
ב	גגות גובה מרבי לגגות שטוחים ומתקנים על גג 7.30 מ' שהם 44.60 מעל פני הים, קומה 3 יציאה לגג במפלס +9.0 מ' שהם 46.30 מעל פני הים.
ג	חניה פתרון החניה יהיה באופן של חניה עם הצללה בתוך גבול המגרש - בקו בנין 0.
ד	בינוי ו/או פיתוח בחצר תותר בריכה וחדר מכוונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת מס' 101/במ/2
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	3 (2)	9 (1)	1.8	1	30	87.62	495	20	130	55	290	542	344	מגורים א'	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

1. קווי בנין עפ"י תשריט ונספח בינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: גובה מרבי כולל מתקנים הנדסיים על הגג 44.6 מ', גובה נקודתי ליציאה לגג $+9.00 = 46.3$ מ'.

(2) קומה 3 נקודתית, יציאה לגג בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה. 2. סיכונים סיסמיים: חזיון מבנים: היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחזיון המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.	
6.2 פסולת בניין	6.2
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.	
6.3 תשתיות	6.3
כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות. תשתיות חשמל הוראות בינוי ופיתוח לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: סוג קו חשמל מרחק מציר 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) 35 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 חשמל-מחוז דרום. מוותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	אישור תכנית זו
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 4 שנים מיום אישורה.		

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דוד ג'וזף ביסמוט שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: ג'ודית איזבל ביסמוט שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: דוד ג'וזף ביסמוט שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אייל לוגאסי שם ומספר תאגיד: 58437633	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

לוגסי אייל אדריכלים
מ.ר. 83782
ת.ד. 4077 אילת, 38000