

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0442459

הצאלה 44, שדרות

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

בשכונת נאות הדקל בשדרות, רח' הצאלה 44, במגרש לבנייה לא רוויה מבוקש שינוי בקו בניין ע"פ סעיף 62א(א)ס"ק 4 וכן תוספת זכויות בנייה ע"פ סעיף 62א(א)ס"ק 16(א)(2) על מנת להסדיר חריגות בנייה במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הצאלה 44, שדרות
		מספר התכנית	611-0442459
1.2	שטח התכנית		0.946 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) סעיף קטן 4
	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 שדרות

קואורדינאטה X 162144

קואורדינאטה Y 603259

1.5.2 תיאור מקום רח' הצאלה 44, שדרות.

ממערב לכביש 232

מדרום לרח' יגאל אלון

ממזרח לרח' הבנים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות	הצאלה	44	

שכונה נאות הדקל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2640	מוסדר	חלק	42	57

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
67 /102 /03 /21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /21 / 67 /102 ממשיכות לחול.	3678	3632	09/07/1989

1.7

מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חגית אטלס			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	28/06/2016	חגית אטלס	11/12/2016		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אור ביטון			שדרות	הצאלה	44	050-8686539		

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	באר שבע	התקוה	4	08-6264333		
בבעלות רשות מקומית			עיריית שדרות	שדרות	(1)		08-6620220	08-6897108	
שוכר	אור ביטון			שדרות	הצאלה	44	050-8686539		
שוכר	שירן ביטון			שדרות	הצאלה	44	050-8686539		

(1) כתובת: משי' ככר הנשיא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חגית אטלס	277759		אשקלון	שד ירושלים	51	050-3744406		hagit.arc@gmail.com
	מודד	אילן אזוט	1301		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		

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

במגרש למגורים א', ברח' הצאלה 44, שדרות. שינוי בקו בנייה צידי ואחורי והוספת זכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויי בקו בנייה לפי סעיף 62 א (א) (4) בתיקון מס' 101 לחוק התכנון והבניה
 צידי שמאלי : מ- 3 מ' ל 1.8 מ' או 0.3 מ' בהתאם לתשריט
 צידי ימני : מ- 3 מ' ל 1.75 מ' או "0" בהתאם לתשריט
 אחורי : מ-4 מ' ל- 2.7 מ'

הוספת זכויות בנייה לפי סעיף 62א (א) (16) בתיקון מס' 101 לחוק התכנון והבניה מ 289.6 מ"ר עיקרי ל 339.6 מ"ר עיקרי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.946
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	289.6	+50	339.6		

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 מאושרת	1
מגורים	42

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	224	23.63
מגורים א'	724	76.37
סה"כ	948	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	224.03	23.67
מגורים	722.36	76.33
סה"כ	946.4	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתוכנית מס' 67/102/03/21
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתוכנית מס' 67/102/03/21
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תיאסר כל בנייה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		עיקרי	שרות					מזרח	מערב	צפון	דרום
מגורים	724	339.6	44.25	25%		6.5		(1)	(1)	(1)	(1)

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:

כל שאר הנתונים בטבלה הם בהתאם לתוכנית מאושרת מס' 67/102/03/21

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ראה תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	
הייתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו ובהתאם לתוכנית מס' 67/102/03/21	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

מיד עם אישורה	
---------------	--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אור ביטון שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח 0	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית שדרות 500210315	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אור ביטון שם ומספר תאגיד:	סוג: שוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שירן ביטון שם ומספר תאגיד:	סוג: שוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: חגית אטלס שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: