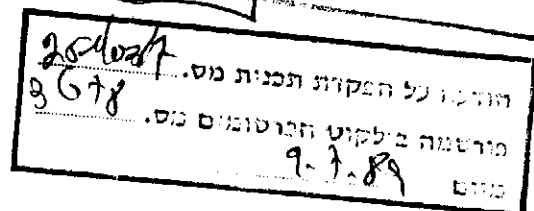
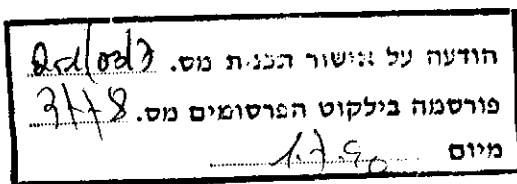
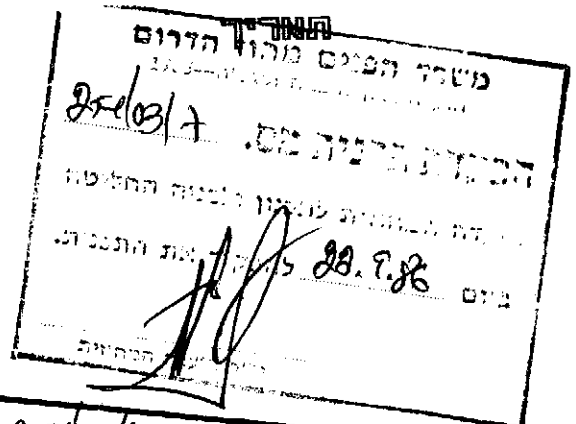
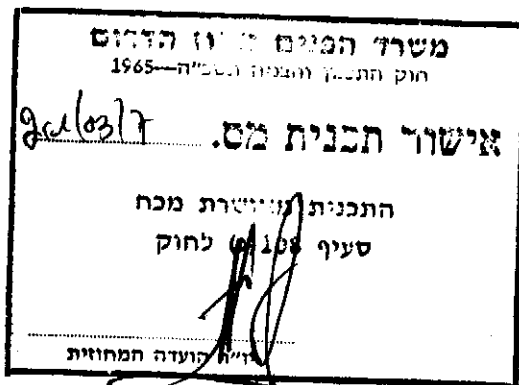


מרחב תכנון מקומי שמעונים
תכנית מפורטת מס. 251.03.7
רהט. שכונה 24

מחוז	הדרום
נפה	באר שבע
מקום	רהט
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל
היוזם	משרד הבינוי והשיכון
המתכנן	אבימלי קפלן יהושע עמית
מוש	מדריכלים ומתכנני ערים
שטח התכנית	48 ב.ש. חלק מחלקה 1
ק.מ.	356.196 דונם
	1:1000



מחוז הדרום, נפת באר-שבע.
 מרחב תכנון מקומי "משועונים".
 יישוב הבדווים "רהט".

תכנית מפורטת לשכונה 24 מס. 251/03/7
 גוש 46. ב.ג. חלק מחלקה 1

היוזם:

בעל הקרקע:

המתכנן

שם וחלות:

יחס לתכניות אחרות:

מסרת התכנית:

שם התכנית:

הוראות כלליות:

סימונים וציונים בתשרים ופירושים:

קו כחול עבה - גבול התכנית.

כתום - מגורים א'.

ירוק - שטח ציבורי פתוח.

חום מותחם חום כהה - שטח לבנייני ציבור.

ורוד - דרך מוצעת.

סיפורה ברבע עליון של מעגל - רוחב כללי של דרך.

ספרות ברבעים צדדיים של מעגל - קו בניין בחזית

מגרש הגובל עם

אותה דרך.

ירוק עם קו גבול אדום - שביל ציבורי.

קוקו אלכסוני כתום - שטח לתכנון בעתיד.

ורוד עם קוים אלכסוניים ירוקים - דרך משולבת

ירוק עם קו גבול חום: שטח ספורט.

חלוקת שטחים:

א. אזור מגורים א' 206.530 ד'

ב. שטח לבנייני ציבור: 6.186 ד'

ג. שטחי דרכים וחניה: 69.924 ד'

ד. שטח ציבורי פתוח: 51.793 ד'

ה. שטח לתכנון בעתיד: 7.240 ד'

ו. שטחי דרכים משולבות: 3.650 ד'

ז. שטחי שבילים ציבוריים: 1.688 ד'

ח. שטח ספורט: 9.185 ד'

סה"כ שטח: 356.196 ד'

רשימת התכליות והמגבלות:

1. מגורים:

על כל מגרש תותר בנייתו של מבנה מגורים אחד בלבד.
במידה והמגרש עולה בשטחו על 1500 מ"ר תותר
בניית שני מבני מגורים.

אחוזי הבניה למגורים לא יעלו על 40% משטח
המגרש (לא כולל מבני עזר). במבנים בעלי חזית
חנויות תותר בניה נוספת של 75 מ"ר.

פרישת שטח הבניה למגורים לא יותר מ-30% משטח
המגרש. למרות האמור לעיל במגרשים ששטחם עולה
על 1000 מ"ר לא תותר בניה של יותר מ-450 מ"ר.
(למעט במקרה של שני מגרשים עם גבול משותף, ראה
להלן). מס' הקומות לא יעלה על שתיים.

באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לרבות קומה
מפולשת. מרפסות בלתי מקורות ומרפסות גג לא
תחשבנה באחוזי הבניה.

גובה מיבנה המגורים מקרקע המגרש בגג שטוח לא
יותר מ-7.5 מ' ובגג רעפים לא יותר מ-8.5 מ'.
מפלס רצפת חלקי מבנה הקשורים לרשת הביוב
והניקוז (הקיימת והמתוכננת) יהיה בגובה העולה על
30 סמ' מעל מפלס פני כביש הגישה לבנין.

1.א' מגורים עם חזית מסחרית:

כדי לאפשר מסחר קימונאי לצרכי יום יום תותר בנית
קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר, בה
חנות אחת כולל מחסן. צמוד ומעל לשטח מסחרי הנ"ל
תבנה יחידות דיור. תכולת הבניה במגרש למגורים
עם חזית מסחרית תהיה 40% מגודל המגרש בתוספת
עד 75 מ"ר, פרט לזה יחולו אותן הוראות הבניה
שחלות על אזור המגורים. מיקום המגרשים למגורים עם
חזית מסחרית יקבע בהתאם לצרכים, במגרשים
הגובלים עם הדרכים-3, 7, 8, 11, על ידי הועדה
המקומית בהתייעצות עם הרשות המקומית, ולא יהווה
שינוי תכנית.



1.ב. קוי בנין למגורים:

קו בנין קדמי למגורים לפי התשריט המצורף למעט במגרשים הבאים בהם יהיה

קו הבנין לפי המפורט להלן:

מגרש 23 - 4.2 מ'

מגרש 48 - 1.3 מ'

מגרש 75 - 4.0 מ'

מגרש 87 - 3.7 מ'

מגרש 91 - 4.2 מ'

מגרש 150 - 3.3 מ'

קו בנין צדדי למגורים 3.5 מ' למעט במגרשים הבאים שבהם קו הבנין הצדדי יהיה

לפי המפורט להלן:

מגרש 15 - 2.7 מ'	לצד השביל הציבורי
מגרש 24 - 1.0 מ'	לצד מגרש 24
מגרש 26 - 3.0 מ'	לצד מגרש 24
מגרש 33 - 2.1 מ'	לצד מגרש 35
מגרש 55 - 3.0 מ'	לצד מגרש 57
מגרש 56 - 2.7 מ'	לצד מגרש 58
מגרש 58 - 2.5 מ'	לצד מגרש 59
מגרש 75 - 4.2 מ'	לצד מגרש 77
מגרש 89 - 1.5 מ'	לצד מגרש 91
מגרש 93 - 2.2 מ'	לצד מגרש 91
מגרש 95 - 2.35 מ'	לצד מגרש 97
מגרש 101 - 0.7 מ'	לצד מגרש 102
מגרש 135 - 2.8 מ'	לצד מגרש 137
מגרש 139 - 1.35 מ'	לצד מגרש 137
מגרש 140 - 0.4 מ'	לצד מגרש 138
מגרש 141 - 2.4 מ'	לצד מגרש 143
מגרש 145 - 1.2 מ'	לצד מגרש 143

קו בנין אחורי למגורים 10 מ' במגרשים ליד דרכים רגילות

8 מ' במגרשים ליד דרכים

משולבות

במקרה של שני מגרשים עם גבול משותף בבעלות אחת, יראו את שני המגרשים כאילו אוחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יחולו קוי הבנין ואחוזי הבניה (לפי פרק ג' סימן ז' לחוק). שני מגרשים עם גבול משותף אשר בבעלות שני בעלים המבקשים לבנות עם קיר משותף, תתיר הועדה בניה עם קיר משותף בקו בנין 0.

1.ג'. מבני עזר למגורים:

מבני העזר יבנו בשליש האחורי של המגרש. קו הבנין האחורי יהיה 0- , קו הבנין הצדדיים יהיו- 0 או 3.5 מ' לפחות. המרוח בין בית המגורים למבנה העזר לא יפחת מ- 4 מ'. מבנה העזר יהיה בגובה מירבי חיצוני של- 2.75 מ' ולא יתפוס יותר מ- 5 % משטח המגרש. מיבנה העזר יכול להיות: צריפון, מיבנה טרומי מבטון, אזבסט או מתכת. ויכול לשמש כסככה לרכב פרטי וחקלאי וכסככה לבעלי חיים. מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

1.ד.הגבלת גישה:

לא תותר גישה למגרשי המגורים הגובלים בדרך 65 והבעלים יחויבו לבנות קיר תומך/מפריד בגובה 1.5 מ' בגבול המגרש עם הדרך הנ"ל.

1.ה. קו בנין צדדי מיוחד:

מבנים שיוקמו במגרשים סמוכים למבנה שהוקם במרחק קטן מ- 3.5 מ' מקו הבנין הצדדי, יבנו במרחק מינימלי של- 7 מ' מאותו המבנה, גם אם הדבר יחייב בניה במרחק העולה על -3.5 מ' מקו הבנין הצדדי של מגרש המבנה המתוכנן החדש.

1.ו. קו בנין קדמי מיוחד:

במגרשים-156,155,118,116 קו הבנין הקדמי יתייחס וימדד מגבול השביל הציבורי. במגרש - 157 קו הבנין הקדמי יתייחס וימדד מגבול מגרש 36.

2. בניני ציבור:

בניני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת ובריאות ימוקמו ויתוכננו בהתאם לתשרים ולאישור הועדה.

3. חנויות לצריכה יום יומית בהתאם לתכנית בנין ערים מפורטת מיוחדת ותכנית בנוי פרט לחנויות במגורים עם חזית מסחרית...

4. שטח ציבורי פתוח: בכרות, גנים ציבוריים, מתקני גן, בתי שימוש ציבוריים, מגרשי משחקים, דרכים להולכי רגל.

5.סיגבלות בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל עילים וסעל לכבלים תת-קרקעיים בשטח בנוי:

א. קו חשמל במתח נמוך - מהתיל הקיצוני 2.00 מ. מציר הקו 2.25 מ.

ב. קו חשמל במתח גבוה מהתיל הקיצוני 5.00 מ' מציר הקו 6.50 מ'

6.היתר בנייה:

לא יוצע בשטח לבניני ציבור ללא תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

7. שלבי ביצוע:

ביצוע התכנית יתחיל עם אישורה ויושלם תוך 7 שנים.

הסתכנן:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת היוזם:

אביאל קפלן - יהושע עמית
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' קציעה 8, תיא"מ
טלפקס: 03-837530

משרד המבחן והשיפוט
פסגות הנוג
תאריך: