

189/03/79 9/03/79

מחוז הדרום נפת באר שבע
מחוז חבנון מקומי "שמעוני" **ישוב הבדדים רהט**

חכנית מפורטת לשכונה 30
גוש 48 I ש.1

הירום: מסד הבינוי והשיכון מחוז הנגב
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ימנאל ואחרים

המזכין: אביאלי קפלן יהושע עמית אוריכלים ומתכנני ערים (יהודה הלוי 92 חל אביב של' 03-280769)

שם וחלות: חכנית זו תקרא חכנית מפורטת לשכונה 30 בישוב הבדדים רהט ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המפורף המהווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו.

ישם לתכניות אחרות: על חכנית זו תחולנה כל הוראות חכנית מתאר ליישוב הבדדים רהט.

מטרת החכנית: הקצאת שטח לאזור מגורים הכולל 90 מגרשים לבניה פרטית; מבני ציבור, שטחים ציבוריים, פתוחים, דרכים ומגרשי חניה.

שטח החכנית: 120.579 דונם.

הוראות כלליות: בהתאם לחכנית מתאר ליישוב הבדדים רהט.

סיפונים וציונים בתשריט ופירוטם:

- קו כחול עבה - גבול החכנית.
- סגול בהיר - מלאכה ותעטיה קלה.
- צהוב - מגורים.
- צהוב עם גבול סגול - מגורים עם חזית מסתריה.
- קוקו אלכסוני כחום-צהוב - אזור מרכז היישוב, הכולל: מסחר, מוסדות ציבור ושטחי ירוק - שטח ציבורי פתוח. (ש"פ).
- אפור עם גבול סגול - מסתריה.
- חום בהיר - מוסדות ציבור וחינוך.
- ורוד עם קוקו חום - כביש קיים.
- ספרה ברבע עליון של מעגל - רוחב כללי של הדרך.
- ספרות ברבעים צדדיים של מעגל - קו בנין בחזית מגרש הגובל עם אותה דרך.
- ירוק עם קו גבול ירוק כהה - שטח מפורט.
- קוקו אלכסוני כחום - שטח לחכנון בעתיד.

ד'	79.949	א. אזור מגורים
ד'	4.480	ב. שטח למבני ציבור -
ד'	18.850	ג. שטחי דרכים וחניה -
ד'	17.300	ד. שטח ציבורי פתוח -
ד'	_____	ה. אזור מרכז היישוב -
ד'	_____	ו. שטח לחכנון בעתיד -
ד'	_____	ז. _____
ד'	120.579	סה"כ שטח

רשימת החליות והמבלות:

1. מגורים:

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

גודל מגרש למגורים בין 800 מ"ר ל - 1500 מ"ר. במקרים חריגים יתכנו באישור הועדה מגרשים קטנים מ- 800 מ"ר ובדולטים מ- 1500 מ"ר.

רוחב החזית המינימלי 18 מ'.

אתוזי הבניה למגורים לא יעלו על ס"ה 40% משטח המגרש (לא כולל מבני עזר). במבנים בעלי חזית מסתריה לא יעלו אתוזי הבניה על 50%.

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.

באתוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לרבות קומת מפולסת או קומת מסד שגובהה מעל פני הקרקע עולה על 1.5 מ'. מרפסות בלתי מקורות ומרפסות גב לא תחשבנה באתוזי הבניה.

גובה בנין המגורים מקרקע המגרש בגב שטח לא יותר מ- 7.5 מ' ובגב רעפים לא יותר מ- 8.5 מ'.

מפלס רצפת חלקי מבנה הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת או מתוכננת), יהיה בגובה העולה על 30 סמ' מעל מפלס פני כביש אגיסת הבינון.

- קו ביניין קדמי למגורים 7 מ'
- קו ביניין צדדי למגורים 3.5 מ'
- קו ביניין אחורי למגורים 10 מ'

במקרים ששני מגרשים עם גבול משותף נעלמה אחת או לפי בקשה והסכמת שני הבעלים קיימת אפשרות לראות את שני המגרשים כאילו אחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יחולו קווי הביניין ואחוזי הבנייה לאחר אישור הועדה המקומית.

- מבני עזר למגורים :
- 1. מבני העזר יבנו בשליש האחורי של המגרש . קווי הביניין האחורי והצדדי יהיו - 0. המרוח בין בית המגורים לבנה העזר לא יפתח - 4 מ'. מבנה העזר יהנה בגובה מירבי של - 2.75 מ' ולא יחפוס יותר מ- 5% משטח המגרש. במקרים מיוחדים ובאישור הועדה תותר בניית מבנה עזר ביותר מ 5% משטח המגרש ומעל לגובה 2.75 מ'. מבנה העזר יכול להיות : צריפון, מבנה טרומי מבטון אזבסט או מתכת ויכול לשמש כסככה לרכב פרטי וחלקאי וכסככה לבעלי חיים. מבנה העזר לא ישמש למגורים או לסטור.
- 2. מבני ציבור :
- מבני ציבור למוסדות הינוך, חרבות, יזת ובריאות ימוקמו ויתוכננו בהתאם לתשריט ולאישור הועדה.
- 3. חנויות לצריכה יום יומית : בהתאם לתכנית בנין ערים מיוחדת ותכנית כינוי פרט לחנויות במגורים עם תזית מסתריט לפי התשריט.
- 4. שטח ציבורי פתוח : ככרות, גנים ציבוריים, מחנני בן, בתי שימוש ציבוריים, מגרשי משחקים, דרכים להולכי רגל.
- 5. מבבלות מניה מתוח ובקרב קווי חשמל עיליים נמלל לכבלים תת-קרקעיים בשטח בנוי :
 - א. קו חשמל במתח במוך, מהחיל הקיצוני 2.00 מ' מציר הקו 2.25 מ'
 - ב. קו חשמל במתח גבוה מעל 33 ק"ו :

(קוים קיימים, קוים מתוכננים או מאושרים), מהחיל הקיצוני 5.00 מ' מציר הקו 6.50 מ'

6.

* גובה הקיצוני.

משרד הבינוי והשיכון
אחוז הנגב



חזימת היוזם:

חזימת בעלי הקרקע:

חזימת המזכין : אביהו קפלן - יושע עמיה
אדריכלים

תאריך : 1980 '11' 19

ועדת המקומית לתכנון ולבניה
ש. ע. ו. ג.

789/03/14

מחוז הדרום נפת באר שבע

מחב חכונן מקומי "שמעוני"ם

ישב הבדוים דהט

חכנית מפורטת לשכונה 31

גוש 48 I.U.I

הירום: מסד הבינוי והשיכון מחוז הנגב

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי יסאל ואחרים

המחכונן: אביאלי קפלן יהושע עמית אוריכלים ומתכנני ערים (יהודה הלוי 92 חל אביב סל' 03-280769)

שם וחלות: חכנית זו תקרא חכנית מפורטת לשכונה 31 ביישוב הבדוים דהט ותחול על השטח המוחסס בקו כחול בתשרים המצורף המתווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו.

יחס לתכניות אחרות: על חכנית זו תחולנה כל תוראות חכנית מתאר ליישוב הבדוים דהט.

מטרת החכנית: הקצאת שטח לאזור מגורים הכולל 144 מגרשים לבניה פרטית; מבני ציבור, שטחים ציבוריים, פתוחים, דרכים ומגרשי חניה.

שטח החכנית: 177.079 דונם.

תוראות כלליות: בהתאם לחכנית מתאר ליישוב הבדוים דהט.

סיפונים וציננים בתשרים ופירוסים:

קו כחול עבה - גבול החכנית.

סגול בהיר - מלאכה ותעסיה קלה.

צהוב - מגורים.

צהוב עם גבול סגול - מגורים עם חזית מסחרית.

קוקו אלכסוני כחום-צהוב - אזור מרכז היישוב, הכולל: מגורים, מסחר, מוסדות ציבור ושצ

ירוק - שטח ציבורי פתוח. (ש"פ).

אפור עם גבול סגול - מסחר.

חום בהיר - מוסדות ציבור וחינוך.

ורוד עם קווקו חום - כביש קיים.

ספרה ברבע עליון של מעגל - רוחב כללי של הדרך.

ספרות ברבעים צדדיים של מעגל - קו בנין בחזית מגרש הגובל עם אותה דרך.

ירוק עם קו גבול ירוק כהה - שטח מפורט.

קוקו אלכסוני כחום - שטח לתכנון בעתיד.

ד'	124.231	א. אזור מגורים
ד'	3.568	ג. שטח למבני ציבור -
ד'	27.800	ג. שטחי דרכים וחניה -
ד'	21.480	ד. שטח ציבורי פתוח -
ד'	_____	ה. אזור מרכז היישוב -
ד'	_____	ו. שטח לתכנון בעתיד -
ד'	_____	ז. _____
ד'	177.079	סה"כ שטח

רשימת התכליות והמגבלות:

1. מגורים:

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

גודל מגרש למגורים בין 800 מ"ר ל - 1500 מ"ר. במקרים חריגים יתכנו באישור הועדה מגרשים קטנים - 800 מ"ר וגדולים - 1500 מ"ר. רוחב החזית המינימלי 18 מ'.

אחוזי הבניה למגורים לא יעלו על 40% משטח המגרש (לא כולל מבני עזר). במבנים בעלי חזית מסחרית לא יעלו אחוזי הבניה על 50%.

פרישת שטח הבניה למגורים לא יותר מ 30% משטח המגרש. לפיכך 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) פט' הקומות לא יעלה על שתיים.

באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לרבות קומת מפולסת או קומת פסד שבוחה מעל פני הקרקע עולה על 1.5 מ'. מרפסות בלתי מקורות ומרפסות בג לא תחשבה באחוזי הבניה.

גובה בנין המגורים מקרקע המגרש בג שווה לא יותר מ- 7.5 מ' ובג רעפים לא יותר מ- 8.5 מ'. מפלס רצפת חלקי מבנה הקשורים לרשת הכיור והניקוז (הקיימת או מתוכננת), יהיה בגובה העולה על 30 סמ' מעל מפלס פני כביש הגישה לביניין.

- קו ביניין קדמי למגורים 7 מ'
- קו ביניין צדדי למגורים 3.5 מ'
- קו ביניין אחורי למגורים 10 מ'

במקרים ששני מגרשים עם גבול משותף בעלול אחת או לפי בקשת והסכמת שני הבעלים קיימת אפשרות לראות את שני המגרשים כאילו אחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יחולל קווי הביניין ואחוריו השניים לאתר אישור הועדה המקומית.

מבני עזר למגורים :

מבני העזר יבנו בשליש האחורי של המגרש . קווי הביניין האחורי והצדדי יהיו - 0.0 המרוח בין בית המגורים לגובה העזר לא יפחת מ- 4 מ'.

מבנה העזר יהיה בגובה מירבי של - 2.75 מ' ולא יתפוס יותר מ- 5% משטח המגרש.

במקרים מיוחדים ובאישור הועדה תותר בניית מבנה עזר כידותר מ 5% משטח המגרש ומעל לגובה 2.75 מ' מבנה העזר יכול להיות : צריפון, מבנה טרומי מכסון אזבסט או מחכת וליכול לשמש כסככה לרכב פרטי וחקלאי וכסככה לבעלי חיים. מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

2. מבני ציבור :

מבני ציבור למוסדות חינוך, חרבות, דת ובריאות ימוקמו ויחוככנו בהתאם לתכנון ולאישור הועדה.

3. חנויות לצריכה יום יומית :

בהתאם לתכנית בניין ערים מיוחדת ותכנית בינוי פרט לחנויות במגורים עם חזית מסחרית לפי החשריט.

4. שטח ציבורי פתוח :

ככרות, גנים ציבוריים, מתקני גן, בתי שימוש ציבוריים, מגרשי משחקים, דרכים להולכי רגל.

5. מבולות בניה מחתה ובקרב קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת-קרקעית בשטח בנוי :

א. קו חשמל במתח נמוך, מהחיל הקיצוני 2.00 מ'

מציר הקו 2.25 מ'

ב. קו חשמל במתח גבוה מעל 33 ק"ו :

(קוים קיימים, קוים מחוככנים או מאוסרים) מהחיל הקיצוני 5.00 מ'

מציר הקו 6.50 מ'

6.

* גובה היצוני.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב

פס

חזימת הירוזם :

חזימת בעלי הקרקע :

חזימת המזכין : אבנר עפלן - יהושע עמיה
הדירכלים

תאריך : 11 יוני 1980

שמעון

משרד הפנים
 חוק התכנון והתמיה הטכה - 1965
 מחוז ירושלים
 מרחב תכנון טאראניק
 חכנית מארא מס' 189/03/7
 הועדה המחוזית / מסגה נפת
 ביטוינתה מס' 254
 תאריך התליטה להפקיד את 29/12/65
 התוכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 189/03/7
 הפרסומים מס' _____ מיום _____

משרד הפנים
 חוק התכנון והתמיה הטכה - 1965
 מחוז ירושלים
 מרחב תכנון טאראניק
 חכנית מארא מס' 189/03/7
 הועדה המחוזית / מסגה נפת
 ביטוינתה מס' 254
 תאריך התליטה להפקיד את 29/12/65
 התוכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 189/03/7 פורסמה להצגה ציבורית
 הפרסומים מס' 2512 מיום 13.3.65