

מחוז הדרום נפת באר שבע

מחוז תכנון מקומי "שמעוניס"

ישוב הבדוים דהט

חכנית מפורטת לשכונת 7

גוש 13 17 גוש 148 גוש 17

היוזם: מסדר הבינוי והשיכון מחוז הנגב

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

המחנך: אביאלי קפלן אדריכל ומתכנן ערים (יהודה הלוי 92 חל אביב סל' 03-280769)

עם וחלות: חכנית זו תקרא חכנית מפורטת לשכונת 7 בישוב הבדוים דהט ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשדית המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו.

יתם לחכניות אחרות: על חכנית זו תחולנה כל הנוראות חכנית מתאר ליישוב הבדוים דהט.

מטרת החכנית: הקצאת שטח לאזור מגורים הכולל 168 מגרשים לבניה פרטית; מבני ציבור, שטחים ציבוריים, פחוחים, דרכים ומגרשי חניה.

שטח החכנית: 261.596 דונם.

הנוראות כלליות: בהתאם לחכנית מתאר ליישוב הבדוים דהט.

סימונים וציונים בתשריט ופירושים:

קו כחול עבה - גבול החכנית.

סגול כהיר - 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 ושטח

ירוק - שטח ציבורי פתוח. (ש"פ).

אפור עם גבול סגול - מסחר.

חום כהיר - 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 ספורט.

קוקו אלכסוני כחום - שטח לחכנון בעתיד.

חלוקת שטחים:	א. אזור מגורים
ד' 178.732	ב. שטח למבני ציבור -
ד' 25.334	ג. שטחי דרכים וחניה -
ד' 48.722	ד. שטח ציבורי פתוח -
ד' 8.808	ה. אזור מרכז היישוב -
ד' —	ו. שטח לחכנון בעתיד -
ד' —	ז.
ד' —	סה"כ שטח 261.596

רשימת החכליות והמבולות:

1. מגורים:

על כל מגרש תותר בנייתו של מבנה מגורים אחד בלבד. במימון והמגרש עולה בשטחו 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 וגדולים מ- 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. 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 שניים.

באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לרבות קומת מכולסת או קומת מסד שבוכהה מעל פני הקרקע עולה על 1.5 מ'.

מספרות בלתי מקורות ומספרות בג לא תחשבנה באחוזי הבניה.

גובה בנין המגורים מקרקע המגרש בג שטח לא יותר מ- 7.5 מ' ובגג רעפים לא יותר מ- 8.5 מ'.

מפלס רצפת חלקי מבנה הקסורים לרשת הכיבוב והניקוז (הקיימת או מתוכננת), יהיה בגובה העולה על 30 סמ' מעל מפלס פני כביש הגישה לכניסין.

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 כנעלות אחת או לפי בקשת והסכמת שני הבעלים קיימת אפשרות לראות את שני המגרשים כאילו אחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יחולו קווי הביניין ואחוזי הבניה לאחר אישור הועדה המקומית.

מבני עזר למגורים:
מבני העזר יבנו בשליש האחורי של המגרש. קווי הביניין האחורי והצדדי יהיו - 0.
המרווח 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 ביותר מ- 5% משטח המגרש ומעל לגובה 2.75 מ'.
מבנה העזר יכול להיות: צריפון, מבנה טרומי מבטון או מזכוכית ויכול לשמש כסככה לרכב פרטי וחללאי וכסככה לבעלי חיים. מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

2. מבני ציבור:
מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת ובריאות ימוקמו ויתוכננו בהתאם לחשדים ולאישור הועדה.

3. חנויות לצריכה יום יומית:
בהתאם לתכנית בניין ערים מיוחדת ותכנית בינוי פרט לחנויות במגורים עם חזית מסתריה לפי החשדים.

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

5. מגבלות בניה מחת וקרקע קווי חשמל עיליים ומעל 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 מעל 33 ק"ו:

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

6.

* גובה חיצוני.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המג

חידו המוס:

חידו בעלי הקרקע:

חידו המחוזי:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
שטח עירוני.

אריך: 11.11.1990

התקנה
5

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

מרחב הכפוף לקומי ממלוקים
 הבניה 263/03/7
 הועדה המחוזית / משנה נפת 249
 ביטולתה מס' 207-79
 מיום 207-79 החליטה להפקיד את
 התוכנית הנזכרת לעיל.
 טקס מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הכנית	263/03/7
הפרסומים מס'	2572
מיום	25.1.80
עמוד	159

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

מרחב הכפוף לקומי ממלוקים
 הבניה 263/03/7
 הועדה המחוזית / משנה נפת 249
 ביטולתה מס' 207-79
 מיום 207-79 החליטה להפקיד את
 התוכנית הנזכרת לעיל.
 טקס מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הכנית	263/03/7
הפרסומים מס'	2572
מיום	25.1.80
עמוד	159