

מחוז הדרום נפת באר שבע
מחבב חבנון מקומי "שמעוניים"

ישוב הבדוים רחט

חכנית מפורטת לשכונה 28

גוש 48 ב.ש. חלקו I

היוזם: משרד הבינוי והשיכון מחוז הנגב

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

המחבב: אביאל קפלן אדריכל ומחנכו ערים (יהודה הלוי 92 חל אביב סל' 03-280769)

טע וחלות: חכנית זו מקרא חכנית מפורטת לשכונה 28 בישוב הבדוים רחט ותחול על השטח הכותחס בקו כחול בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו.

יחס לתכניות אחרות: על חכנית זו תחולנה כל הוראות חכנית מתאר ליישוב הבדוים רחט.

מטרת החכנית: הקצאת שטח לאזור מגורים הכולל 84 מגרשים לבניה פרטית; מבני ציבור, שטחים ציבוריים, פתוחים, דרכים ומגרשי חניה.

שטח החכנית: 141.850 דונם.

הוראות כלליות: בהתאם לחכנית מתאר ליישוב הבדוים רחט.

סימונים וציונים בתשריט ופירוטם:

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. (שצ"פ).

אפור עם גבול סגול - מסחר.

חום בהיר - מוסדות ציבור וחינוך.

ורוד עם קווקו חום - כביש קייט.

טפוח ברבע עליון של מעגל - רוחב כללי של הדרך.

ספרות גרבעים 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.

ד	87.269	א. אזור מגורים
ד	6.740	ב. שטח למבני ציבור -
ד	22.690	ג. שטחי דרכים וחניה -
ד	25.151	ד. שטח ציבורי פתוח -
ד	—	ה. אזור מרכז היישוב -
ד	—	ו. שטח לחכנון בעתיד -
ד	—	ז. —
ד	141.850	סה"כ שטח

רשימת החכליות והמגבלות:

1. מגורים:

על כל מגרש תותר בניתו של מבנה מגורים אחד בלבד. כמישאה והמגרש עולה בשטחו על 1500 מ"ר תותר בניתו שני מבני מגורים.

גודל מגרש למגורים בין 800 מ"ר ל - 1500 מ"ר. במקרים הריגים 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 ס"ה 40% משטח המגרש (לא כולל מבני עזר). כמכנים בעלי חזית מסחרית לא יעלו אחוזי הבניה על 50%.

פריטת שטח הבניה למגורים לא יותר מ 30% משטח המגרש. למרות האמור לעיל במגרשים שסטחם 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 מפולסת או קומת מסד שגובהה מעל פני הקרקע עולה על 1.5 מ'. מדפסות בלתי מקורות ומריפסות גב לא תחשבנה באחוזי הבניה.

גובה בנין המגורים מקרקע המגרש בגב שטוח לא יותר מ- 7.5 מ' ובגב רעפיט לא יותר מ- 8.5 מ'. מפלס רצפת חלקי מבנה הקטורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת או מתוכננת), יהיה בגובה העולה על 30 סמ' מעל מפלס פני כביש הגישה לכנינון.

קו בינין קדמי למגורים	7 מ'
קו בינין צדדי למגורים	3.5 מ'
קו בינין אחורי למגורים	10 מ'

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

מבני עזר למגורים :

מבני העזר יבנו בשליש האחורי של המגרש . קווי הבינין האחורי והצדדי יהיו - 0.6 מטר בין בית המגורים לגובה העזר לא יפתח מ- 4 מ'.

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

במקרים מיוחדים ובאישור הועדה הותר בניית מבנה עזר ביותר מ- 5% משטח המגרש ומעל לגובה 2.75 מ' מבנה העזר יכול להיות : צריפון, מבנה טרומי מבטון אזכסט או מחכת ויכול לשמש כמבנה לרכב פרטי וחלקאי וכסככה לבעלי חיים. מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

2. מבני ציבור :

מבני ציבור למוסדות היגון, תרבות, דת ובריאות ימוקמו ויחוככנו בהתאם לתשד"ט ולאישור הועדה.

3. חנויות לצריכה יום יומית :

בהתאם לתכנית בנין ערים מיוחדת ותכנית בינוי פרט לחנויות במגורים עם תזיח מסחרית לפי התשד"ט.

4. שטח ציבורי פתוח :

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

5. מגבלות בניה מחתה ובקרבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת-קרקעיים 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 מתוכננים או מאושרים), מהחיל הקיצוני 5.00 מ'

מציר הקו 6.50 מ'

6.

* גובה הייצוני.

רד הבינוי והשיכון
מחוז תל אביב

תזימת היוזם:



תזימת בעלי הקרקע:

תזימת המחזק : אביאל קפלן
מדריכל

תאריך : 11 יוני 1980

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
של תל אביב

העתקה

תשרד הפנים

מחזור והכניסה והכניסה תשכ"ה - 1965

מחזור הבוא

למחזור

מרחב הכניסה אב"ר כ"ט (26/03/65)

מספר 249

מספר 20.789 והליטה להפקיד את

התוכנית הנזכרת לעיל. פגן מנחם להכונן

יו"ר הוועדה המחוזית

תוכנית אב"ר מס' 20.789 מיום 26.3.65 מס' 159

תשרד הפנים

מחזור והכניסה והכניסה תשכ"ה - 1965

מחזור הבוא

למחזור

מרחב הכניסה אב"ר כ"ט (26/03/65)

מספר 79

מספר 94.1 והליטה להפקיד את

התוכנית הנזכרת לעיל. פגן מנחם להכונן

יו"ר הוועדה המחוזית

תוכנית אב"ר מס' 94.1 מיום 26.3.65 מס' 159