

16.7.89
 הוועדה המיוחדת לחכנת
 נתקבל בתאריך 23/3/89

מרחב חכנון מקומי שמעונים

מחוז הדרום

נפת באר שבע

ישוב הבדווים דהא

תכנית מפורטת 300/03/7/3

לשכונה 8

גוש 48 ב.ש. חלק מחלקה א (רומי)

גוש 13 ב.ש. חלק מחלקה 17 (רומי)

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז הדרום

מרחב חכנון מקומי
 הכנית
 הוועדה המיוחדת/משנה נכת
 בישיבתה כ"י
 מיום
 לתוכנית הנזכרת ל...
 סגן מנהל לחכנון

הכנית מס' 300/03/7
 פורטמה לאחן חוקר. בילקוש
 חרטומים מס' מיום נמור

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז הדרום

מרחב חכנון מקומי
 הכנית
 הוועדה המיוחדת/משנה נכת
 בישיבתה כ"י
 מיום
 לתוכנית הנזכרת ל...
 סגן מנהל לחכנון

הכנית מס' 300/03/4
 פורטמה לאפקיה בילקוש
 חרטומים מס' 3735 מיום 12.8.81 נמור 2142

מחוז הדרום נפת באר שבע
מרחב תכנון מקומי שמעונים
ישוב הבדווים רהט
תכנית מפורטת 300/03/7/3
גוש 48 ב.ש. חלק מחלקה 1 (רומי)
גוש 13 ב.ש. חלק מחלקה 17 (רומי)
היוזם: משרד הבנוי והשיכון מחוז הנגב.
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
המתכנן: אביאלי קפלן אדריכל ומתכנן ערים

שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת לשכונה 8 בישוב הבדווי רהט ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר לישוב הבדווים רהט.

מטרת התכנית: הקצאת שטח לאזור מגורים הכולל 81 מגרשים לבניה פרטית, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומגרשי חניה.

שטח התכנית: 158.247 דונם.

הוראות כלליות: בהתאם לתכנית מתאר לישוב הבדווים רהט.

סימונים וציונים בתשריט ופירושים:

- קו כחול עבה - גבול התכנית.
- כתום - מגורים.
- כתום עם גבול סגול - מגורים עם חזית מסחרית.
- ירוק - שטח ציבורי פתוח.
- חום עם גבול חום כהה - אזור בניני ציבור.
- ירוק עם גבול אדום - שביל להולכי רגל.
- קוקו אלכסוני כתום - שטח לתכנון בעתיד.
- ורוד - דרך מוצעת.
- ספרה ברבע עליון של מעגל - מס. דרך.
- ספרות ברבעים צדדיים של מעגל - קו בנין בחזית מגרש הגובל עם אותה דרך.
- ספרה ברבע תחתון של מעגל: רוחב כללי של דרך.

		חלוקת שטחים:
דונם.	93.623	א. אזור מגורים:
דונם.	5.899	ב. אזור לבניני ציבור:
דונם.	26.382	ג. שטח דרכים מוצעות:
דונם.	21.240	ד. שטח ציבורי פתוח:
דונם.	0.938	ה. שביל להולכי רגל:
דונם.	10.165	ו. שטח לתכנון בעתיד.
דונם.	158.247	סך הכל:

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 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 שתיים.
באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לרבות קומה
הפולשת או קומת מסד שגובהה מעל פני הקרקע עולה על 1.5 מ'. מרפסות
בלתי מקורות ומרפסות גג לא תחשבנה באחוזי הבניה.
גובה מבנה 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
(הקימת או המתוכננת), יהיה בגובה העולה על 30 סמ' מעל מפלס כביש
הגישה לבנין.

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

במקרים ששני מגרשים עם גבול משותף בבעלות אחת
יראו את שני המגראשים כאילו אוחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יחולו קו
הבנין ואחוזי הבניה בהתאם לפרק ג סימן ז לחוק.

שני מגרשים עם גבול משותף אשר בבעלות שני בעלים
המבקשים לבנות עם קיד משותף, תתיר הועדה בניה עם קיד משותף בקו
בנין 0.

מבני עזר למגורים:

מבני העזר יבנו בשליש האחורי של המגרש.

קו הבנין אחורי 0.

קו בנין צדדי - 0 או 3.5 מ' לפחות.

המרווח בין מבנה המגורים למבנה 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 אזבסט

או מתכת ויכול לשמש כסככה לרכב פרטי וחקלאי וכסככה לבעלי חיים.

מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

2. מבני ציבור: מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת ובריאות ימוקמו

ויתוכננו בהתאם לתשריט ולאישור הועדה.

3. חנויות לצריכה יום יומית: בהתאם לתכנית בנין ערים מיוחדת ותכנית בנוי פרט

לחנויות במגורים עם חזית מסחרית לפי התשריט.

4. שטח ציבורי פתוח: ככרות, גנים ציבוריים, מתקני גן, בתי שימוש ציבוריים,

טבלת אזורים ושימושים

הערות	קו בנין מינימלי	קדמי	% בניה מקסימלי של כל הקומות	מספר מקט' של קומות	% בניה מקסימלי לקומה	שטח מינ' של מהרש דונם	מס מהרש	ציון בתשריט	אזור
בהתאם לתקנון סעיף 1	10	3.5	7	40 %	2	30 %	0.840	צבע כתום	אזור מהורים
"	10	3.5	7	40 % (נלא יותר מ- 450 מ"ר)	2	30 %	1.000 (נכל המהרשים שמעל 1.000 ד')		
"	10	3.5	7	50 %	2	30 %	1.280 1.220	צבע כתום וקו סגול בחזית	אזור מהורים עם חזית מסחרית
"	0	4	4	5 % #ד לבית המהורים	1	5 %	---	---	חבנה עזר למהורים
						0.895	א, ב, ג, י*	צבע חום מותחם חום כהה	אזור לבניני ציבור


אביאלי קפ"ן - יה שש עמית
 אדריכלים ומתכנני ערים
 רח' עמיעד 7 תיא"פ
 טלפק : 03-837560

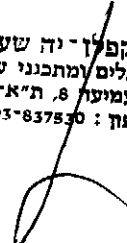
מגרשי משחקים, שבילים להולכי רגל.

5. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעים בשטח בנוי:

- א. קו חשמל במתח נמוך, מהתיל הקיצוני 2.00 מ' מציד הקו 2.25 מ'
- ב. קו חשמל במתח גבוה מעל 33 ק"ו: (קוים קיימים, קוים מתוכננים או מאושרים), מתיל קיצוני 5.00 מ' מציד הקו 6.50 מ'

6. זמן ביצוע התכנית: ביצוע התכנית יתחיל עם אישורה ויושלם תוך 7 שנים.

חתימת היוזם:
משרד הבינוי והשיכון
מסוז סניף

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת המתכנן:
אביאלי קפלן-יה שע עמו
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' עמיעוז 8, ת"א-יפו
טלפון: 03-837530


אישורים:

