

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית

22-02-1998

מחוז הדרום

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי שמעונים

17/303/02/7,  
שינוי ל- 303/02/7 ו- 1/238/03/7

תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס.

הנקראת

תחנת תידלוק ואורחן "צומת סעד"

מנהלר הפגלים מחוז דרום  
ועד התכנון והבניה תשכ"ה-1965

17/303/02/7

הועדה המונוקרטית לתכנון ולבינה החליטה  
ביום 9/9/98 לאשר את התכנית

סמכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 17/303/02/7

מס. 4628

23/4/98

ניגום

- מחוז : הדרום.
- נפה : באר שבע.
- גוש : 984
- חלקה :
- שטח התכנית : כ-15.6 דונם
- יוזמי התכנית : קיבוץ נחל-עוז, מנהל מקרקעי ישראל, והמועצה האזורית שער הנגב.
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
- מתכנן התכנית : ע.ומ. גלעד אדריכלים בע"מ.

שכת התכנון המחזית  
22-02-1998  
מחוז הדרום

מבוא

שטח התכנית משתרע בשטחי משבצת הקרקע של קבוץ נחל-עוז הסמוך,  
מדרום-מערב לצומת סעד.

התכנית מציעה פיתוח שרותי דרך בסמוך לצומת זה שבין שני כבישים אזוריים  
מרכזיים - כביש 25 (עזה באר-שבט), וכביש 232 (אשקלון - יישובי הדרום  
וגוש קטיף).

שרותי הדרך יכללו תחנת תידלוק ואורחן.  
מטרת שרותי הדרך במיקום מוצע זה היא לשרת את התנועה ההולכת ומתעצמת  
בין רצועת עזה (מעבר נחל עוז/קרנל) לבין ישראל, לאורך ציר כביש 25.

שכת התכנון המחוזית  
 22-02-1998  
 מחוז הדרום

מחוז הדרום  
 מרחב תכנון מקומי שמעונים  
 תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס. 17/303/02/7, שינוי ל- 303/02/7 ו- 1/238/03/7  
 הנקראת

**תחנת תידלוק ואורחן "צומת סעד"**

- א. כללי**
1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס. 17/303/02/7, שינוי ל- 303/02/7 ו- 1/238/03/7 - תחנת תידלוק ואורחן "צומת סעד", להלן "התכנית".
  2. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
  3. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור לשרותי דרך ואורחן בצומת סעד, ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות הבניה.
  4. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס. 1/238/03/7 וכפופה לתכנית המתאר מס. 303/02/7, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
  5. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :
    - א. 6- דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
    - ב. תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן התשריט)
    - ג. מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
    - ד. נספח תנועה ובינוי מנחה בקני"מ 1:500
- ב. יעודי ושימושי קרקע**
- 1.ב. שרותי דרך : התכליות המותרות בשטחים אלה :
    - תחנת תידלוק מדרגה ב' בדרוג תחנות תידלוק לפי ת/מ/א/18, לרבות אספקת דלק לכל סוגי הרכב ומתקנים לשרות ותיקוני רכב בהתאם לדרוג הני"ל.
    - מותר להקים ולהפעיל בתחנה קיוסק או מזנון.
  - 2.ב. מסחר : התכליות המותרות בשטחים אלה :
    - מסחר קמעונאי.
    - מסעדה, מזנון.
  - 3.ב. שטח פרטי פתוח : לא תותר בניה מכל סוג שהוא, למעט העברת מערכות תשתית. מותרים בשטחים אלה פיתוח נטיעות וגינות.
  - השטח יפותח ויתוחזק כיחידה אחת עם מגרש מס. 2 ועל ידי המחזיקים ברי-הרשות בו.
  - 4.ב. שטח חקלאי : מותר עיבוד חקלאי בלבד.
  - 5.ב. דרכים : מותרת סלילת דרכים והעברת תשתיות בלבד.

קווי בנין	מס. קומות מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש								מס. מגרש	שטח מגרש מזערי (זונם)	אזור
		סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות		מס. מגרש	מס. מגרש				
			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע						
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	יב	
*	*	*	1	36%	1%	0	35%	0	1.9	1 א	תחנת דלק	שרותי דרך
			**									
*	*	*	1	25%	5%	0	20%	0	1.3	1 ב	שימושים מסחריים	
			***				****					
*	*	*	2	25%	5%	0	20%	0	6.1	2		מסחר
-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.2	-		דרכים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.1	-		ש.פ.פ.

- הערות: \* קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.  
 \*\* גובה תחתית הגג לתחנת תדלוק הוא עד 7 מ'.  
 \*\*\* גובה קומה מותר בחלקה 1 ב' הוא 7 מ' (נטו, מרצפה לתקרה). מותרת בניית גלריה, כלולה באחוזי הבניה.  
 \*\*\*\* מותרת הקמה והפעלה של בתי אוכל, חנות, משרד ומחסן לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר (תמ"א/18, שינוי 2)

**תשתיות ואיכות הסביבה**

- 1.ד התכנית כפופה לאישור המשרד לאיכות הסביבה בכל הנוגע למניעת מפגעים סביבתיים מכל הסוגים ולעמודה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.  
 2.ד פתרון איסוף וסילוק שפכים יהיה בהתאם לדרישות ואישור משרד הבריאות.  
 3.ד אשפה בשטחי התכנית תיאסף ותובל למתקן איסוף וטיפול אזורי, בהתאם לדרישות הרשות המקומית ולאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

שכת התכנון המחוזית

22-02-1999

מחוז הדרום

תשתיות חשמל

4.ד

1.4.ד הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיפוי	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל ולאחר קבלת הסכמתה.

2.4.ד אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברה החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

5.ד. אספקת המים לשטח התכנית תהיה מקו מקורות המספק מים שפירים ממאגר תקומה לקיבוץ נחל-עוז.

6.ד. ניקוז שטח התכנית ישתלב במערכת ניקוז הנגר העילי הסביבתי הקיים, לפיו מי הגשמים מתנקזים בערוצים קיימים לכיוון מזרח-דרום מזרח.

ה. עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר, ולהודיע לרשות העתיקות.

ו. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש, ועפ"י תקן חניה ארצי.

ז. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו. תנאי למתן היתר יהיה:

- א. אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. הגשת נספח תנועה וחניה המאושר ע"י משרד התחבורה.
- ג. היתר בניה במגרש מס. 2 מותנה בהגשת תכנית פיתוח וגינון לרבות בשטח הפרטי הפתוח שבצמוד למגרש מצפון.
- ד. היתר בניה במגרש מס. 1 ב' יתן רק בצמוד להיתר בניה במגרש 1 א' ואו להיתר בניה במגרש 2.

ח. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א, ב'.

ט. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

י. זיקת הנאה

במגרשים 1 א', 2 תרשם זיקת הנאה לציבור בשטח המצויין בתשריט. משמעות זיקת ההנאה כאמור היא זכות מעבר חופשית לציבור דרך מגרש 1 א' אל מגרש 2 ומגרש 1 ב', ודרך מגרש 2 אל המגרשים 1 א', 1 ב', וכן דרך המגרשים הנ"ל בכניסה וביציאה מכביש 25.

יא. שלבי ביצוע

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימות:

ע. ומ. נלעו / אדריכלים בע"מ  
התע"מ - בניינים 53397  
טל. 7718666 - פקס 7324401

המתכנן

בעל הקרקע

היוזם