



ט.כ.ת. התכנון המחזית  
01-01-6 n  
~~מיחוז הדרום~~

י.ק.ס.ל.ר - אדריכל ומתכנן ערים  
רח' נגבה, 20 באר שבע טל: 07-6278578 פקס: 7-6278588

תכנית מתאר מס' 26/305/02/7

שינוי לתכנית מתאר 305/02/7

תחנת דלק, כביש מס' 40 ליד בית קמה

# מבוא

תכנית זו מוגשת כדי לאפשר הקמת תחנת תדלוק עם שרותי דרך.

ש.נת התכנון המחחית  
נ 6-01-2747  
מומז הדרום

-1-

## פרק א' - התכנית

1. המקום - בית קמה.
2. שם התכנית - תכנית זאת תקרא "תכנית מתאר מס' 26/305/02/7 שינוי לתכ' מתאר מס' 305/02/7".
3. מסמכי התכנית - התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית", תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 להלן "התשריט" ונספח בינוי ותחבורה, המחייבים מבחינת הסדרי תנועת כניסה ויציאה מהתחנה והמהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. שטח התכנית - כ- 12.280 דונם.
5. גוש - 100247.
6. יחס התכנית - קיבוץ בית קמה.
7. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.
8. המתכנן - י. קסלר, אדריכל ומתכנן ערים. רח' נגבה 20 באר שבע, רשיון מס' 02624.
9. יחס לתכניות אחרות - התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 305/02/7.
10. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת תדלוק דרגה ג' ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. רשימת הציונים - הציונים יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

## פרק ב' - תכליות והנחיות בניה

1. שטח למבני שרות - תחנת דלק מדרגה ג' לפי תמ"א א' 18.
  - א. שימושים - מותר להקים ולהפעיל בה מבנים ומתקנים לכל שרותי הרכב. מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר.
  - ב. גובה מירבי - מספר קומות מירבי 2, עד 8 מ' גובה מדוד ממפלס קרקע סופי.
  - ג. גדרות - גובה מירבי לגדרות יהיה 1.20 מ' מכל הצדדים.

## 2. זכות מעבר - זיקת הנאה לציבור

- א. במגרש מס' 1 ותובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות ומעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלישכת רישום המקרקעין.
- ב. לא תותר כל בניה בתחום זכות המעבר ע"פ המסומן בתשריט.

ט.כ.ת.ת.כ.נ.ן.ה.מ.ח.ח.י.ת.  
 7721-01-6 ח  
 מחוז הדרום

3. דרכים

1. תואי ורוחב דרכי הגישה יהיו בהתאם לתכנית בינוי כאמור בפרק א' סעיף 3.

4. חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי.

פרק ג' - כללי

1. תשתיות - תיקבענה הדרכים ויובטחט הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, המתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

2. מרחבים מוגנים - הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

3. תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 החשמל	מרחק מתיל קיצוני	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 כבלי תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

4. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

5. היתרי בניה: א. היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו באישור הועדה המקומית. ב. היתרי בניה ינתנו לאחר הגשת תוכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשות התמרון.

ג. תאום עם המשרד לאיכות הסביבה, מקורות ומשרד הבריאות.

6. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, סעיף 188 א' ו- ב' התשכ"ה 1965.

ש.כת התכנון המחוזית  
 7171-01-6 ח  
 מחוז הדרום

7. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

8. שטח עתיקות מוכרז :

פיתוח בתחום שטח עתיקות מוכרז יעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות פיתוח ובניה בתחום שטח עתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות על פי המתחייב מחוק העתיקות. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאתר, ולהחיע לרשות העתיקות.

פרק ד' - טבלת זכויות בניה

קווי בנין	מספר קומות	תכנית מרבית במ"ר	זכויות בניה למגרש במ"ר			שימוש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	היעוד
			עיקרי שרות סה"כ	המקום	מקום				
3	1	402	402	350	--	מעל לקרקע	2048	1	שטח למבני שרות
				32	--				
				20	--				
3	2	120	150	130	20	שרותי רכב	1952	2	
			120	105	15				

חתימת המתכנן

י. קסלר  
 מדריכל מתכנן ערים  
 נגכה 20 ס"ט טלי 278578

חתימת בעל הקרקע

חתימת היזם

קימוץ  
 בית קמה