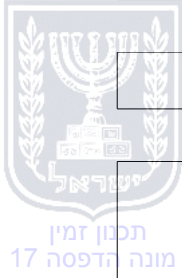


הוראות התכנית

תכנית מס' 633-1030014

תחנת משנה כרמיה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/11/2022

להפקיד את התכנית

16/05/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

חברת החשמל מקדמת תכנית מתאר מפורטת לתחנת משנה כרמיה, במסגרת תכניות החברה להסדרת תחנות משנה קיימות בשטח, אשר אין להן תכניות מפורטות או שיש להן תכניות מפורטות חלקיות.

תחנת משנה כרמיה נמצאת בשטח מוא"ז חוף אשקלון, מצפון מערב לצומת זיקים (מפגש דרכים 4/3411).

תחמי"ש כרמיה מהווה חלק ממערכת הולכת החשמל המופק מתחנת כח רוטנברג מדרום לאשקלון. תחנת המשנה ומסדרונות קווי החשמל המגיעים אל התחנה ויוצאים ממנה סומנו בתמא/41 "תכנית אב ותכנית מתאר ארצית לתשתיות אנרגיה" (הועברה להערות ותגובות ב- 08.09.19), בתממ/4/14 "תכנית המתאר המחוזית למחוז דרום" ובתממ/4/14/4 "פארק שקמה".

לתחנת משנה כרמיה הוכנה תכנית מפורטת מס' 3/109/03/6 "תחנת משנה (טרנספורמציה) צומת כרמיה של חברת החשמל לישראל בע"מ", אשר פורסמה לתוקף ב- 05.10.79. תכנית זו קבעה יעוד קרקע לתחנת משנה, אולם לא כללה פירוט של שטחי הבנייה המותרים וקווי הבניין, דבר שמקשה על הסדרת הבינוי בשטח והוצאת היתרי בנייה.

במסגרת התכנית המוצעת מבקשים להשלים את פירוט זכויות הבנייה ולדייק את גבולות תחנת המשנה בהתאם לקיים בשטח.

הנגישות לתחמי"ש היא מדרך מס' 3411 בהתאם לאישור לחיבור שנקבע בתכנית 3/109/03/6 בתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תחנת משנה כרמיה

633-1030014

מספר התכנית

25.919 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
	קואורדינאטה X	159289
	קואורדינאטה Y	612545

1.5.2 תיאור מקום
מצפון מערב לצומת זיקים, מפגש דרכים 3411/4.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2842	מוסדר	חלק		4-6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016		8438	7299	אישור לפי ס' 6.1.3 בהוראות תמא/35/1.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/35/1
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/ 14/23. הוראות תכנית תממ/4/14/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/23
05/10/1979		48	2568	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/03/109/3 ממשיכות לחול.	שינוי	6/03/109/3
17/01/1980		798	2596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/03/109/4 ממשיכות לחול.	שינוי	6/03/109/4



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוה רון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוה רון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	07: 45 15/01/2023	חוה רון	08/01/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח המצב המאושר ויחס לתכניות ארציות ולתכנית המתאר המחוזית.	11: 08 16/04/2023	חוה רון	29/03/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חברת החשמל	חיפה	נתיב האור	1	076-8636963	072-3466963	ariekr@iec.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		חברת החשמל	חיפה	נתיב האור	1	076-8636963	072-3466963	ariekr@iec.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	חוה רון	30577	חוה רון	תל אביב- יפו	פאגלין עמיחי	8		03-6483301	eve@metro-net.co.il
מודד	מודד	בשיר עבד אל ראזק	554	בשיר עבד אל- ראזק בע"מ	נצרת	רח 2005		04-6573174	04-6570968	Basheer@basheer.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תחנת משנה (תחמ"ש)	מיתקן הנדסי חשמלי להורדת מתח עליון למתח גבוה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

קביעת יעוד קרקע מתקן הנדסה, הסדרת תחנת משנה קיימת של חברת החשמל, דיוק גבולות התחנה ופירוט זכויות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח ביעוד "שטח לתחנת משנה (טרנספורמציה)" ליעוד "קרקע חקלאית".
2. שינוי שטח ביעוד "שטח חקלאי" לשטח ביעוד "מתקן הנדסי" עבור תחנת המשנה.
3. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
4. קביעת קווי הבניין.
5. קביעת הוראות בנייה.
6. קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.
7. קביעת הנחיות סביבתיות, נופיות וחקלאיות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100
קרקע חקלאית	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	100
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	100
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	200
קו חשמל מתח גבוה	מתקנים הנדסיים	100
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	782.61	3.02
שטח לתחנת משנה (טרנספורמציה)	25,136.7	96.98
סה"כ	25,919.31	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	24,339.75	93.91
קרקע חקלאית	1,579.55	6.09
סה"כ	25,919.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תחנת משנה לחשמל</p> <p>השטח ישמש לתחנת משנה פתוחה של חברת החשמל על כל המבנים והמתקנים הנדרשים לבנייתה, תפעולה ואחזקתה, לרבות מתקני חשמל שונים, חדרי פיקוד, חדרי ומתקני בקרה, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, דרכים פנימיות, חניות, מבני עזר, תשתיות ומתקנים המשרתים את תחנת המשנה, מתקני אגירה וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה של תחנת המשנה.</p> <p>כל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה וליעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים</p> <p>1. הנגישות לתחנת המשנה תהיה מדרך מאושרת מס' 3411 .</p> <p>2. לא תותר כל עבודה ו/או פיתוח /תכנון ו/או בנייה בתחום דרכים ארציות ודרכים באחריות נתיבי ישראל ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החנייה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>2. מספר מקומות החנייה יקבע עפ"י תקנות חוק התכנון והבנייה או באישור מהנדס הרשות המקומית.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. בתחום קווי הבניין תותר העברת תשתיות המשרתות את תחנת המשנה.</p> <p>3. בתחום קווי הבניין תותר חנייה והקמת גדרות.</p>
ד	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>תחנת המשנה תגודר בגדר בטיחותית עפ"י הנחיות חברת החשמל.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תשמש לעיבוד חקלאי.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>תשתיות</p> <p>בתחום השטח החקלאי לא תותר כל בנייה.</p> <p>יותר מעבר תשתיות בתאום עם חברת החשמל.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							עיקרי	עיקרי					
5	5	5	5	7	2	500	50	450	24445.32	תפעול, תחזוקה, בקרה של התחמ"ש	100	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	5	2	500		500	24445.32	מתקני אגירה	100	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- בחישוב שטחי הבנייה יכללו את המבנים המקורים בלבד בהתאם לחוק ותקנות התכנון והבנייה.
- יתאפשר ניוד זכויות בין השימושים השונים בכפוף לקבלת אישור הרגולטור לעניין רשת החשמל.
- הגובה המצוין בטבלה איננו כולל גובה עמודים ומתקני חשמל פתוחים, פורטלים ואנטנות של מתקני תקשורת וכד'. גובה עמודי חשמל מירבי 22 מ'.
- על גג בנין התחמ"ש תותר הצבת אנטנת תקשורת לצורכי חברת החשמל בגובה שלא יעלה על 16 מ' מעל מפלס הגג.
- תותר המרת שטחים בין הקומות מעל ומתחת לפני הקרקע ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם רשות הטבע והגנים לעניין התאורה.

6.2**איכות הסביבה**

6.1.1 המאפיינים של מתקני התחמ"ש והתשתיות הנלוות

6.1.1.1 מסדר המתח הגבוה ומתקני הבקרה והפיקוד יותקנו במכולות או בתוך מבנה סגור.

6.1.1.2 הרכיבים החשמליים של מסדר המתח הגבוה יהיו נתונים בתוך מיכלי מתכת שיכילו גז אינרטי SF₆.

6.1.1.3 קווי המתח הגבוה יצאו מהתחמ"ש באופן עילי או תת-קרקעי וישתלבו בתחום הדרכים.

6.1.2 שדות אלקטרומגנטיים

6.1.2.1 קווי החשמל יוקמו מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג שהוכנו בהתאם לחוק.

6.1.2.2 חברת החשמל, באמצעות בעל היתר למתן שירות, תבצע מדידות תקופתיות של עוצמות השדה האלקטרומגנטי. הממצאים של המדידות הנ"ל יועברו למשרד להגנת הסביבה, מחוז דרום.

6.1.3 רעש

6.1.3.1 מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה כתוצאה מהפעלת התחמ"ש, לא יעלו על המפלסים המירביים המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990 (שפורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.08.90).

6.1.3.2 חברת החשמל תבצע מדידות רעש תקופתיות. ממצאי המדידות יועברו למשרד להגנת הסביבה, מחוז דרום.

6.1.3.3 במידה ומפלסי הרעש שימדדו, לאחר הפעלת התחמ"ש, יהיו מעל הערכים המירביים המותרים, כנאמר בס' 6.1.3.1 לעיל, תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.

6.1.4 שימור מי נגר

6.1.4.1 לצורך שימור מי נגר עילי יופנו מי הנגר אל שטחים חדירי מים שבתוך שטח המגרש ו/או יותקנו מתקני החדרה בתחום המגרש, כל זאת בהתאם להוראות תמ"א/1 פרק המים וגמישותה. יותר להפנות את מי הנגר לשטחים הפתוחים בהיקף תחנת המשנה.

6.1.4.2 לצורך ניקוז מי נגר עילי בעת אירועי גשם קיצוניים, תהיה מערכת ניקוז שתפנה את עודפי הנגר אל מחוץ לשטח התכנית וככל הניתן לשטחים מחלחלים.

6.1.5 ניקוז שמנים

6.1.6.1 תוקם מערכת סגורה לניקוז שמן השנאים. השמן מהשנאים ינוקז לכיוון מאצרת שמן מרכזית אטומה, אשר תפונה לאתר טיפול מורשה באמצעות מיכליות כביש.

<p>איכות הסביבה</p> <p>6.1.6. תאורה אמצעי התאורה שיותקנו בהיקף התחנה יהיו בגובה של עד 10 מ' ויכוונו כלפי פנים הגדר, בכפוף לדרישות הביטחון של החברה.</p> <p>6.1.7. פינוי פסולת פינוי פסולת יבוצע לאתר מאושר.</p>	<p>6.2</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>אגירה</p> <p>1. מבקש ההיתר יכין מסמך סביבתי בו תתואר הטכנולוגיה המוצעת, כושרהאגירה, מיקום המתקן, ההשפעות הצפויות על הסביבה והנוף והאמצעים למניעתן או לצמצומן. המסמך הסביבתי יוכן עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויוגש להתייחסות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. מוסד התכנון ידון בבקשה לאחר קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה למסמך הסביבתי.</p> <p>3. לא יעשה שימוש בדלקים, שמני מנוע וגנרטורים המבוססים על מנועי שריפת דלקים לשם יישום טכנולוגית האגירה בתכנית זו.</p> <p>4. ככל שהטכנולוגיה המוצעת מהווה פוטנציאל לזיהום מי תהום, כגון שימוש בסוללות, יוצגו אמצעים למניעת זיהום, כגון מאצרות, איטום שטח מתקן האגירה.</p> <p>5. עדכון נספח הבינוי באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר, אישור רשות החשמל, כי מבקש ההיתר רשאי לעסוק באגירת חשמל.</p> <p>7. מבקש ההיתר יתחייב כי בעת פינוי מתקני האגירה, הגריטה תעשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.3</p>
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. השטח המיועד למתקן הנדסי - תחנת משנה לחשמל, יוחקר ע"י רשות מקרקעי ישראל לחברת החשמל.</p> <p>2. לאחר אישור תכנית זו מגיש התכנית יכין תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית.</p>	<p>6.4</p>
<p>תשתיות</p> <p>1. ביוב פתרון הביוב יהיה לבור איסוף אטום בתאום עם משרד הבריאות או חיבור למערכת ביוב אזורית כשתהיה באזור.</p> <p>2. מים 2.1 אספקת מים לבניינים בשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית. 2.2 תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים לצרכים אחרים שאינה מיועדת לשתייה, כגון: שטיפות, כיבוי אש, גינון וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>3. הידרנטים ביצוע ההידרנטים לכיבוי אש יהיה לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.</p> <p>4. תקשורת</p>	<p>6.5</p>



6.5	תשתיות
	מערכת קווי התקשורת בתכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תכנית זו מסדירה תחנת משנה קיימת. מימוש זכויות הבנייה יהיה עפ"י צרכי החשמל במהלך השנים הבאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17