



דברי הסבר לתוכנית - תחמ"ש "מצדה"

1. על פי תחזית צריכת החשמל העתידית הנובעת מהפיתוח הצפוי באיזור בקעת ים המלח (מלונות, מיתקני שאיבה חדשים של מפעלי ים המלח), זקוקה חברת החשמל להקמת תחנת משנה - "מצדה".

תחנה זו תהווה חוליה בשרשרת תחנות משנה, האמורה להבטיח תגבור ואמינות אספקת חשמל למרחב כולו. (דימונה, סדום, מצדה, עומר, באר-שבע, ערד).

2. התוכנית בא לייצר שטח להקמת תחנת משנה ודרך גישה אליה. מסמכי התוכנית ערוכים ברמה מפורטת כדי לאפשר הוצאת היתרי בנייה מתוכנית זו בלבד, בלא הזדקקות לתוכנית מפורטת. התחנה תשמש להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, ותכלול מיתקנים ראשיים ומשניים לצורך תפעולה.

3. תחנת משנה "מצדה" תוקם על שטח של כ- 4.3 דונם, כאשר במרכזו של השטח יוצב מבנה סגור המכיל 4 שנאים. תכנון המבנה ופיתוח האתר יותאם לסביבה הנופית הטבעית עד כמה שניתן. בסביבות המגרש יוסדרו ויוכשרו מערכות ניקוז מי נגר עליון לצורך הגנת התחנה בפני שטפונות ונזקי טבע אחרים.

משרד המים מתחם הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 19/100/2/92

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 22/9/93 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

משרד המים מתחם הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 14/100/2/92

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 14/10/92 להפקיד את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 19/100/2/92

פורסמה בלשון הפרסומים מס. 16494

מיום 65/93

הודעה על הפקדת תכנית מס. 19/100/2/92

פורסמה בלשון הפרסומים מס. 16494

מיום 65/93

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי "תמר" - רמות הנגב - ערבה תיכונה

תוכנית מתאר מס' 19/100/02/10 תחנת משנה "מצדה"

שינוי לתכנית מתאר מס' 100/02/10

תחנת משנה "מצדה"

יעוד שטח לתחנת משנה "מצדה" של חברת החשמל לישראל בע"מ

מרחב תכנון מקומי תמר - רמת הנגב - ערבה תיכונה
תוכנית מתאר מס' 100/02/10. 19 תחנת משנה "מצדה"
שינוי לתוכנית מתאר מס' 100/02/10

יעוד שטח לתחנת משנה "מצדה" של חברת החשמל לישראל בע"מ

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא בשם תוכנית מתאר מספר 100/02/10 / 19 יעוד שטח לתחנת משנה "מצדה". (להלן "תוכנית זו").

2. מסמכי תוכנית זו

תוכנית זו כוללת:
א': 3 דפי הוראות. (להלן "הוראות תוכנית זו").
ב': תשריט בקנ"מ 1:1250 ו-1:50000 המהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית (להלן "תשריט התוכנית").

3. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

4. יוזם תוכנית זו

הועדה המקומית תמר - רמת נגב - ערבה תיכונה. (להלן "הועדה המקומית").
יוזם בפועל - חברת החשמל לישראל בע"מ.

5. עורך תוכנית זו

חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן "החברה") - מר זהר לביא.

6. מגיש התוכנית

חברת החשמל לישראל בע"מ.

7. יחס לתוכניות אחרות

- 7.1 התכנית מהווה שינוי לתכנית מיתאר מס' 100/02/10 (להלן "התוכנית הראשית").
7.2 בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התוכנית הראשית - עדיפה תוכנית זו.

8. מטרות תוכנית זו

יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת משנה "מצדה" ע"י שינויים ביעוד קרקע וקביעת הוראות ומיגבלות בניה.

9. ציונים בתשריט

בהתאם לסימונים המצוינים ומתוארים במקרא.

10. רשימת התכליות

10.1 תחנת המשנה

תשמש להקמה ותפעול תחנת משנה להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המיתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך מעת לעת. המיתקנים הראשיים לתחנת המשנה, הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה, יהיו במבנה. סה"כ זכויות הבניה שיותרו הינם:-

שטחים עיקריים - עד 2600 מ"ר מעל מפלס פני הקרקע המתוכננים (המבנה הראשי).
ו-1000 מ"ר מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים. (מרתף המבנה הראשי).

שטחי שירות - כ-30 מ"ר מיקלט ומכנים שונים.
גובה המבנה - 3 קומות מעל מפלס פני הקרקע המתוכננים, מלאות או חלקיות, בגובה של עד 15 מ'.
קומת מרתף בגובה של עד 5.0 מ' תת-קרקעי מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננת.

מותר להקים מיתקנים משניים לתחנת המשנה הכוללים עמודי חשמל, מסדרי חשמל, שנאים, כבישים פנימיים, גדר היקפית, ביתן שומר בכל השטח לתחנת המשנה.

10.2 איזור חקלאי

בנוסף לאמור בסעיף 3.2.8 להוראות התוכנית הראשית, מותר יהיה להשתמש בשטח זה לעבודות עפר, הכשרת סוללות ותעלות ניקוז לצורך הגנה על תחנת המשנה בפני שטפונות והתאמת מפלסי הקרקע המתוכננת לסביבה הקרובה.

10.3 דרך מוצעת

הדרך המוצעת תוכשר באופן שיאפשר נסיעת כלי רכב נושאי משאות כבדים ורכב תפעולי שוטף של החברה.

11. תנאים להוצאת היתרי בנייה

11.1 תוכנית העמדה ופיתוח

היתרי בנייה יוצאו על פי תוכנית זו רק לאחר שתוגש לאישור הועדה המקומית תוכנית העמדה ופיתוח שתכלול: מיקום ועיצוב המבנה לתחנת המשנה, מפלסי הקרקע בתחנת המשנה ובאיזור החקלאי ועיצוב הגדר.

11.2 הנחיות נופיות

כל בקשה להיתר בניה שתוגש לאישור הועדה המקומית חייבת להיות מתואמת עם אדריכל נוף בנושאים הבאים:

1. אופן הקמת המבנה מבחינת מרחבי העבודה, שימוש בכלים כבדים, תוואי הכנסת הכלים לאתר הבניה, מקום שפיכת עודפי עפר, עבודות הסדרת ניקוז האתר ואופן שיקום הקרקע עם גמר עבודות הקמת התחמ"ש.

2. עיצוב חיצוני של המבנה, עיצוב הגידור החיצוני, מפלסים ופיתוח נופי סביבתי הצמוד לאתר.

11.3 בטיחות הטיסה

על תחום התוכנית חלות הגבלות בנייה בגין בטיחות הטיסה המוטלות על שדה תעופה מצדה (בר-יהודה) וסביבתו.
יש לקבל אישור מינהל התעופה האזרחית לתוכנית העמדה ופיתוח.

12. תשתיות

ניקוז מי גשמים - ניקוז מי גשמים יהיה על ידי חלחול ו/או על ידי ניקוז טבעי, כפי שיאושר על ידי הועדה המקומית.

ביוב ואספקת מים - באישור הרשויות המוסמכות.

כיבוי אש - יתוכננו ויבוצעו סידורי כיבוי אש לפי דרישת איגוד ערים לשירותי כבאות.

13. שלבי ביצוע ולוח זמנים

מיד עם קבלת היתר בנייה על ידי הועדה המקומית.

14. הוצאות הכרוכות בתוכנית

הוצאות התוכנית, הכוללות הוצאות עריכתה וביצועה ובכללם הוצאות תכנון, מדירה - יחולו על מגישי התוכנית.

זוהר/קביא
אגף שירותים ומל"ח
מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי
חב' החשמל לישראל בע"מ
ת.ד. 10 חיסה 31000 טל. 646201

זוהר/קביא
אגף שירותים ומל"ח
מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי
חב' החשמל לישראל בע"מ
ת.ד. 10 חיסה 31000 טל. 646201

עורך התוכנית

יוזמי התוכנית