

6-3854

לשכת הנגמון הבחוזיות  
14-ת-14  
בחוז הדרום

מחוז דרום

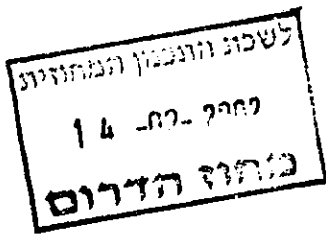
נפת באר-שבע

מרחב תכנון מקומי - "דימונה"

# תכנית מפורטת מס' 131/03/25 תחנת משנה לחשמל - דימונה

נושיו: חופים, מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשנ"ד - 1965  
אישור המנדט מס' 131/03/25  
הועדה המקומית לאבן ג'וליון התלמה  
ביום 21/5/01 לאשר את התכנית.  
אליהו  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה הבחוזית

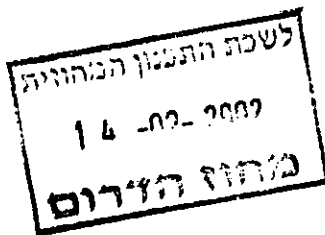
<p><b>יוזמי התכנית:</b> חברת החשמל לישראל ת.ד. 10 חיפה 31000 טל': 04/8646646, פקס': 04/8674886</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 131/03/25 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>
<p><b>בעלי הקרקע:</b> מנהל מקרקעי ישראל - מחוז דרום. רח' יצחק בן-צבי, באר-שבע. טל': 07/6294777, פקס': 07/6230846</p>	
<p><b>עורך התכנית:</b> אילן איזן - אדריכל ובונה ערים רשיון מס' 33422 רח' אסתר רבין 58 דניה, חיפה. טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873</p>	
<p><b>תאריך:</b> דצמבר 1997.</p>	
<p><b>תאריך עדכון:</b> 08 יוני 2001.</p>	



# תכנית מפורטת מס' 131/03/25 תחנת משנה לחשמל - דימונה

## מבוא לעיקרי התכנית:

1. השטח הכלול בתכנית ממוקם דרומית לעיר דימונה, סמוך לכביש הבין-עירוני המקשר בין צומת רותם לצומת דימונה.
2. התכנית נועדה ליצור מסגרת תכנונית להקמת תחמ"ש מיועד עפ"י תכנית מתאר מס' - 101/02/25 - דימונה, ע"י קביעת תכליות, שימושים, הוראות בנייה ותנאים למתן היתרי בניה.
3. שטח תחנת המשנה: 64.720 דונם.
4. על הקרקע הכלולה בתוכנית, קיימת תחנת משנה של חב' החשמל עם מבנים ומתקנים המשמשים לתפעולה. התכנית תשמש לפיתוחה ותפעולה של התחנה, כולל מתקנים לוגיסטיים לצרכים תפעוליים של חברת החשמל.
5. בשטח המיועד לתחנת משנה תותר התקנת מבני חנייה לכלי רכב מסוגים שונים, מתקנים לאחסון חומרים וציוד טכני וכן מתקנים ומבנים לצרכים תפעוליים של חברת החשמל.
6. אין מגורים ו/או מוסדות קיימים או מתוכננים בטווח של 100 מ' מתחנת המשנה.



מחוז דרום  
נפת באר-שבע  
מרחב תכנון מקומי - "דימונה"

תכנית מפורטת מס' 131/03/25 - תחנת משנה לחשמל - דימונה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' 131/03/25 - תחנת משנה לחשמל - דימונה".
2. תחום התכנית: גוש 100326 (בהסדר).
3. מיקום התכנית: הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחלק הדרומי של העיר דימונה, סמוך לכביש בין עירוני המקשר ביצומת רותם לצומת דימונה.
4. שטח התכנית: 94.670 דונם.
5. יוזמי התכנית: חברת החשמל לישראל בע"מ. ת.ד. 10 חיפה 31000  
טל': 04/8646646, פקס': 04/8674886
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - מחוז דרום. רח' יצחק בן-צבי, באר-שבע.  
טל': 07/6294777, פקס': 07/6230846
7. עורך התכנית: אילן איזן - אדריכל ובונה ערים. רשיון מס' 33422.  
רח' אסתר רבין 58 דניה, חיפה.  
טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873
8. מסמכי התכנית:
  - 7 דפי הוראות בכתב.
  - גיליון תשריט הערוך בקנ"מ 1:1,250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
9. ציונים בתשריט: בהתאם למסומן ולמתואר במקרא התשריט.
10. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מתאר דימונה מס' - 101/02/25, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
11. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחמ"ש מיועד עפ"י תכנית מתאר מס' - 101/02/25 - דימונה, ע"י קביעת תכליות, שימושים, הוראות בנייה ותנאים למתן היתרי בניה.
12. השימוש בקרקע: לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית, פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

לשכת הוועדה הבהודות  
לחמ"ג - 14  
מחוז הדרום

## 13. רשימת יעודים ותכליות:

### א. שטח למתקן הנדסי - תחמ"ש:

השטח ישמש להקמה, לתפעול ולהרחבה של תחנת משנה קיימת של חברת החשמל, להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים הראשיים והמשניים שידרשו לכך מעת לעת. המתקנים הראשיים בתחמ"ש כוללים בתי פיקוד, מסדרים חשמליים במבנים סגורים ו/או פתוחים ומבנים תפעוליים. המתקנים המשניים כוללים פורטלים, עמודים וגדרות, מסדרי חשמל קבועים וניידים, מיכלי מי כיבוי, משאבות, דרכים פנימיות, סוללות עפר, ביתן שומר, וכל מבנה או מתקן הדרוש להפעלה תקינה של התחנה. כמו כן תותר התקנת מבני חנייה לכלי רכב מסוגים שונים, מתקנים לאחסון חומרים וציוד טכני וכן מתקנים ומבנים לצרכים תפעוליים של חברת החשמל.

### ב. שטח לא לבניה:

לא תותר שום בניה בשטח, פרט לתכליות שיאושרו ע"י הועדה המחוזית.

### ג. דרכים:

1. דרך זמנית מוצעת - דרך מס' 10 תשמש כדרך גישה זמנית למגרש מס' 101 עד מועד כניסתה לתוקף של תכנית שתקבע את מיקומה הסופי של דרך הגישה למגרש.
2. דרך ראשית - כהגדרתה וכמפורט בתכנית מיתאר ארצית לדרכים תמ"א/3.

### ד. שטח מסילת ברזל:

מסילת ברזל על קרקעית או תת-קרקעית, לרבות כל חלק ממנה שבבניה, או הנועד להרחבה בעתיד בתכנית, וכן שלוחות, כמוגדר בסעיף 4 א' בתכנית מתאר ארצית למסילות ברזל - תמ"א 23.

### ה. פרוזדור חשמל:

שטח המיועד להקמת עמודי חשמל ומעבר קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים. בשטח זה אסורה בנייה, פרט לביתנים נמוכים לשירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ', לאחר התייעצות עם חברת החשמל לישראל בע"מ. בשטח זה יותרו גידולים חקלאיים ואחרים, בכפיפות לכללי הבטיחות המקובלים ע"י חח". תותר חציית פרוזדור החשמל בדרכים, לאחר התייעצות עם חח".

**14. לוח זכויות והוראות הבנייה:**

זכויות בנייה											ייעוד האזור	
קווי בניין			תכנית קרקע מרבית	גובה מבנים מרבי	מספר קומות מרבי	סה"כ שטח בנייה מרבי	שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה		שטח בנייה מעל מפלס הכניסה			שטח מגרש במ"ר
אחורי	צדדי	קדמי					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	25 % משטח המגרש.	12.0 מ' + 5 מ' קומה תת- קרקעית.	3 קומות מעל מפלס + כניסה קומה אחת תת- קרקעית.	12,800 מ"ר + עיקרי 3,200 מ"ר שרות.	עד 3,200 מ"ר, על חשבון שטח מעל מפלס כניסה.	עד 12,800 מ"ר, על חשבון שטח מעל מפלס כניסה.	3,200 מ"ר	12,800 מ"ר	64,720	שטח למתקן הנדסי - תחמ"ש
											10,330	שטח לא לבניה
											11,430	דרך ראשית
											125	דרך זמנית מוצעת
											6,235	שטח מסילת ברזל
											1,830	פרוזדור חשמל
											94,670 מ"ר	סה"כ שטח

**הערה:** מתקני חשמל משניים כגון: עמודי חשמל פורטלים ומתקנים "שקופים" דומים לא יחשבו במניין זכויות הבניה והקמתם תותר בכפוף לצרכים התפעוליים ולהגשת היתר בניה כחוק.

**15. חניה:**

החניה בתחום המגרש תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי.

**16. שירותים כלליים:**

- א. **ניקוז ותיעול:** ע"י חלחול, תעלות פתוחות וצינורות ניקוז, לשביעות רצון רשות הניקוז.
- ב. **ביוב:** היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. **אספקת מים:** מרשת המים של מקורות, בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. **אשפה:** אגירה וסילוק אשפה לפי הוראות עיריית דימונה. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, ויסומן בתכנית ההגשה.
- ה. **הידרנטים:** היתר הבניה יותנה בקבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי כבאות ולשביעות רצונם.
- ו. **מניעת מפגעים סביבתיים:** תחנת המשנה תוקם ותתופעל כפוף להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

**17. תשתיות קיימות:**

אין לבצע עבודה מעל קו מים "מקורות" ועד למרחק של 5 מטר מהקו ללא תיאום עם חברת "מקורות" / מרחב הדרום.

**18. תנאים למתן היתרי בניה:**

- א. היתרי בניה להקמת תחנת המשנה יינתנו עפ"י תכנית זו, בתאום עם המשרד לאיה"ס ולאחר ביצוע מדידת שדות אלקטרו-מגנטיים.
- ב. היתרי בניה להקמת תחנת המשנה יינתנו בכפוף להגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, לרבות תכנית נופית ונטיעות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. צומת הגישה למגרש מדרך מס' 25 תוסדר לפי דרישות מע"צ ובפיקוחה, כתנאי להוצאת היתרי בניה.

**19. שלבי ביצוע:**

יעד ביצוע התכנית, תוך 25 שנה.

לשכת התכנון המחוזית  
יחידה - 14  
במחלקת הדרום

עורכי התכנית:

יוזמי התכנית

אילן איזן - אדריכל ובונה ערים  
רשיון מס' 33422  
רח' אסתר רבין 58, דניה, חיפה 34987  
טל. 04-6348705, פקס. 04-6343873

דוד בן-יערי  
אנג'ליסט/מנהל תוכנית  
רח' יערי ארצי  
תל אביב  
ת.ד. 10, חיפה טל. 3646201

בעלי הקרקע:

הועדה המחוזית לתכנון:

הועדה המקומית לתכנון ובניה: