



מרחב תכנון מקומי רמת נגב

תכנית מפורטת מספר 20 / מק / 3017  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

## אשלים - תחנות טרנספורמציה

שינוי לתכנית מתאר מספר 31/101/02/20

תכנית בסמכות מקומית

הוראות התכנית

מחוז הדרום נפת באר שבע

עורך התכנית :  
אדר' אסף קשטן  
רשיון מס' 25467  
א.ב. תכנון  
ת.ד. 25256  
ת"א 61251  
טלפון : 03-6233777  
פקס : 03-6233700

עדכון : 31 דצמבר 2003

**מבוא**

מטרת התכנית לאפשר הקמת טרנספורמטורים הדרושים לצורכי אספקת חשמל ליישוב, בשטחים שייעודם הנוכחי שטח ציבורי פתוח, ע"י תיקון לתכנית מתאר 31/101/02/20 "אשלים - ישוב קהילתי" וע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. התיקון בתכנית, באמצעות הרחבת דרכים בתוואי מאושר בתכנית בת תוקף. לפי תכנית מתאר 31/101/02/20 ס' 12.2 מותר באזור כבישים, דרכים ושבילים "מעבר מערכות של תשתיות הנדסיות עיליות ותת קרקעיות כולל הצבת טרנספורמטורים". התכנית היא בסמכות ועדה מקומית לפי ס' 62א. (א) 1 + 2 לחוק.

א. כללי:1. שם וחלות התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 20 /מק/ 3017, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, אשלים - תחנות טרנספורמציה, שינוי לתכנית מתאר מספר 31/101/02/20 והיא תחול על השטחים התחומים בתשריט בקו כחול רצוף עבה.

2. מסמכי התכנית

מסמכי התכנית הם:

- א. דפי הוראות בכתב, 8 עמודים (להלן הוראות התכנית).  
 ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:2500 ובקני"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. (להלן התשריט).

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לתכנית מתאר 31/101/02/20 להוציא הוראות מפורשות שהוגדרו בתכנית זו.  
 במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות על שטחה תהיה תכנית זו עדיפה על תכניות אחרות.

4. שטח התכנית

8.172 דונם.

5. חלק מגוש:

39012, חלק מחלקה 3

6. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

7. מגיש התכנית:

המועצה האזורית רמת הנגב.

**8. עורך התכנית :**

אדר' אסף קשטן, מס' רשיון 25467  
 א.ב. תכנון, ת.ד. 25256 תל אביב 61251,  
 טלפון : 036233777 פקס : 036233700.

**9. מטרת התכנית :**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנות השנאה (טרנספורמטורים) ע"י :  
 הרחבת דרכים לפי סעיף 62א' (א) (2) לחוק התכנון והבניה (תיקון 43, התשנ"ה-1995).

**10. הפקעות לצרכי ציבור :**

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור  
 כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי  
 מינהל מקרקעי ישראל.  
 מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י  
 חוק התכנון והבניה.

**11. חלוקה ורישום :**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה-1965.

**12. ציונים בתשריט :**

כמסומן ומתואר במקרא התשריט.

**ב. תנאים למתן היתרי בניה :****1. כללי :**

לא ישמשו שום קרקע או בניין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא  
 לתכליות המפורטות והמותרות ברשימת התכליות שבתכנית מתאר 31/101/02/20.  
 היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו.

**1.1 תכנית בינוי :**

לא יינתנו היתרי בניה לתחנות השנאה (טרנספורמטורים) בתחום הדרכים עד אשר  
 תוגש לועדה המקומית תכנית בינוי ותאושר על ידיה.  
 תכנית הבינוי תהיה בקני"מ 1:250, על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.

התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, אופיים הארכיטקטוני, גודלם, דרכי הגישה וסדרי התנועה באזורים, פרטי פיתוח, פתרונות תשתית (ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות). הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נספח עיצובי וארכיטקטוני, כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי.

### 1.2 מדידה אנליטית:

לא יינתנו היתרי בניה לפני שתבצע מדידה אנליטית בהרחבות הדרכים (מעבר לרצועות הדרך הקיימות) ויימדד שטח הרחבת הדרך במדויק.

### 2. לוח האזורים והוראות הבניה

יותר להקים מבנה אחד המיועד להתקנת שנאים (טרנספורמטורים) לחשמל בכל הרחבת דרך (מעבר לרצועות הדרך הקיימות), בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר למבנה.

### ג. הוראות כלליות לתכנית

#### 1. ניקוז

הניקוז יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי אשר יופנה לשטחים פתוחים ו/או לדרכים הגובלות.

#### 2. תשתיות חשמל – הוראות בינוי ופיתוח:

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.  
 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 לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

### 3. עיצוב אדריכלי במבנים המיועדים לתחנות השנאה (טרנספורמטורים):

3.1 גמר קירות החוץ יהיה אבן מרובעת בהירה.

3.2 יותר שימוש בבטון גלוי בשילוב עם האבן.

3.3 צינורות וכבלים, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של החזיתות. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה מגולוונת או צבועה.

3.4 גגות המבנים יהיו שטוחים מבטון ומכוסים בחצץ.

### 4. פיתוח סביבתי בהרחבות הדרכים (מעבר לזכויות הדרך הקיימות):

הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש במסגרת הגשת הבקשה להיתר את הדרישות הבאות:

4.1 הקמת גדרות או קירות גבול סביב הרחבות הדרכים.

4.2 נטיעה של משוכות עצים ושיחים בתחומי הרחבות הדרכים, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית אם כחלק מגדרות הגבול ואם לאו.

4.3 בעלי הזכויות בקרקע יהיו אחראים לשמירתם והשקייתם של העצים והשיחים הנ"ל והרשות תהא רשאית לדרוש מהם גיזום, דילול, עקירה ונטיעה מחדש.

4.4 לא תותר שפיכת עודפי עפר ללא אישור מראש של הרשות המקומית. בתום הבניה יסולקו כל חומר עודף, פסולת ודרדרת מאזורי הבנייה והפיתוח לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובאישור הועדה המקומית.

### 5. שילוט:

שילוט ייעשה באישור ובתיאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית המבנה או כאלמנט נפרד.

#### ד. אספקת שרותים (חשמל)

1. אספקת החשמל מרשת חברת החשמל לישראל.
2. קווי אספקת החשמל יהיו תת-קרקעיים ברצועות הדרכים המוכרזות ובשטח הציבורי הפתוח.
3. הכניסות לטרנספורמטורים תהיינה תת-קרקעיות.

#### ה. הוצאות התכנית

הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ובכללם הוצאות תכנית, מדידה והטיפול האדמינסטרטיבי בהליך אישור התכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר. לא יוצא היתר אלא לאחר תשלום הוצאות התכנית.

#### ו. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בתוך 25 שנים מיום אישורה כחוק.

ז. חתימות ואישורים

החתימה בעל הקרקע:

החתימה מגיש התכנית:

סלע הגי  
ראש עמק

חתימת בעל הקרקע:

נהל מקרקעי ישראל  
אני ששפורטת  
מנהלת מנהל הדרום

14/6/04

חתימת מגיש התכנית:

מועצה אזורית  
רמת-נגב

עוזר בכיר  
מהנדס  
מ.א. רמת נגב

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
רמת נגב  
אישור תכנית מס' 3017/20  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבת מס' 2004/04 ביום 02.05.04  
ממונה המחוז  
יו"ר הועדה

~~הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"רמת-נגב"  
אישור תכנית מס' 3017/20  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבת מס' 2004/04 ביום 02.05.04  
מהנדס הועדה  
יו"ר הועדה~~

חתימת המתכנן:

א. ב. י. י. י.  
חברה קבוצת לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ