

הוראות התכנית

תכנית מס' 620-0904979

תחמ"ש משאבי שדה

מחוז

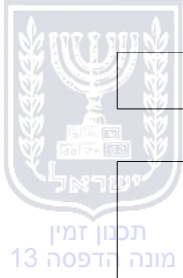
דרום

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



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 משאבי שדה במסגרת תכניות החברה להסדרת תחנות משנה קיימות, אשר אין להן תכניות מפורטות או שיש להן תכניות מפורטות חלקיות.

תחנת המשנה נמצאת ממערב לדרך מס' 40, כ- 300 מ' מצפון לצומת משאבים.

לתחנת משאבי שדה תכנית מפורטת מס' 156/03/10 "משאבי שדה תחנת משנה (טרנספורמציה)" אשר פורסמה לתוקף ב- 19.02.81. בעבר לא היה נהוג לפרט שטחי בנייה מותרים, ועל כן ישנו קושי בהוצאת היתרי בנייה כיום.

תכנית זו באה להסדיר את שטחי הבנייה בתחנת המשנה ולקבוע תנאים למתן היתרי בנייה.

הנגישות לתחנת המשנה היא באמצעות דרך מקומית המתחברת לדרך מס' 40.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תחמ"ש משאבי שדה

ומספר התכנית

מספר התכנית 620-0904979

24.296 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (18)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

קואורדינאטה X 178965

קואורדינאטה Y 547128

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לדרך 40, כ- כ- 300 מ' מצפון מערב לצומת משאבים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

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
38592	מוסדר	חלק	8	
39012	מוסדר	חלק		24

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/02/1981	1129	2694	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 156/03/10 ומשלימה אותה בנושא פירוט זכויות הבנייה.	פירוט	156 /03 /10



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 המצב המאושר	11: 19 20/10/2020	חוה רון	20/10/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	072-3466965	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	072-3466965	ariekr@iec.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	054-4832755	04-6483301	eve@metro-net.co.il
מודד	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מונח	הגדרת מונח
תחנת משנה	מתקן 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**

הסדרת תחנת משנה קיימת של חברת החשמל ע"י פירוט זכויות הבנייה בתחום מגרש התחנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הסדרת זכויות בנייה לתחמ"ש.

ב. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

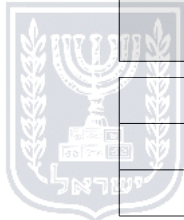


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100
דרך מאושרת	200



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	597.75	2.46
שטח לתחנת חשמל (טרנספורמציה)	23,699.15	97.54
סה"כ	24,296.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	597.76	2.46
מתקנים הנדסיים	23,699.14	97.54
סה"כ	24,296.9	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תחנת משנה לחשמל השטח ישמש לתחנת משנה על כל הכרוך בכך, והצבת כל המתקנים, האביזרים ומכללי המכשירים והקווים הדרושים לטרנספורמציה של חשמל ולהעברתו וחלוקתו בסביבה, לרבות בניין פיקוד ומבנים אחרים לפי הצורך מזמן לזמן, והתאמת דרך הגישה לתחנה כנדרש.
4.1.2	הוראות
א	דרכים נגישות לתחנת המשנה הנגישות תהיה מדרך מוצעת מס' 1 המתחברת לדרך מס' 40 באמצעות דרך מקומית.
ב	חניה החנייה תהיה בכל תחום המגרש .
ג	קווי בנין קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.
ד	בטחון ובטיחות גידור תחנת המשנה תגודר בגדר בטיחותית עפ"י הנחיות חברת החשמל. לשם השתלבות מירבית בנוף, גדר הבטון תצבע בגוון חום מדברי המתאים לנוף הקיים. גידור המתקן יעשה בגוון המתאים לסביבה לצורך הצנעת המופע.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית אשר תשמש את התנועה לתחנת המשנה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בנייה בתחום שטח הדרך למעט סלילתה וביצוע עבודות לצרכי הדרך. מעבר תשתיות יותר באופן שלא תפגע אפשרות הגישה לתחנת המשנה ובתאום עם חברת החשמל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	0	0	0	1	3	7	550	50	50	50	400	23699	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

הערה ברמת הטבלה:

א. בחישוב שטחי הבניה יכללו המבנים המקורים בלבד בהתאם לחוק ותקנות התכנון והבניה.

ב. תותר תוספת עד 10% לגובה המבנה לצורך התאמה לתנאים הסביבתיים.

ג. הגובה המצוין בטבלה איננו כולל גובה עמודים ומתקני חשמל פתוחים, פורטלים ואנטנות של מתקני תקשורת וכד'.

ד. על גג בנין התחמ"ש תותר הצבת אנטנת תקשורת לצורכי חברת החשמל בגובה שלא יעלה על 16 מ' מעל מפלס הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

הנחיות סביבתיות לתחמ"ש ולתשתיות נלוות

1. שדות אלקטרומגנטיים

עוצמות השדה האלקטרומגנטי ממתקני תחנת המשנה ומקווי החשמל המתחברים אליה לא יעלו על העוצמה המירבית המותרת בהתאם לדין. חברת החשמל תפעל לפי המלצות דוח ועדת המומחים לעניין שדות מגנטיים מרשת החשמל - מרץ 2005 לעניין סי' 2.1.2 - הגבלת החשיפה של האוכלוסייה ויישום עקרון הזהירות המונעת.

2. רעש

מפלסי הרעש, שיוצרו בסביבה כתוצאה מהפעלת התחמ"ש, לא יעלו על המפלסים המרביים המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התשי"ן - 1990) (פורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.8.1990)

חברת החשמל תבצע מדידות רעש, בהתאם לדרישה של הממונה על הרעש במחוז דרום, המשרד להגנת הסביבה. ממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה מחוז דרום.

במידה וימדדו מפלסי רעש מעל הערכים המרביים המותרים, כנאמר לעיל, תנקוט חברת החשמל באמצעים מתאימים, כגון מיגון אקוסטי להפחתת מפלס הרעש מתחת לערכים אלו.

3. שימור מי נגר עילי

בעת בניית חדש באתר, יינקטו אמצעים לשימור מי נגר עילי, בהתאם להוראות תמא/1 וגמישותה.

4. זיהום קרקע ומים מדלקים/שמנים

כל שנאי נוסף או ציוד חדש המכיל דלק/שמן שיוקם באתר, ימוקם בתוך מאצרה אטומה. ריקון המאצרה יבוצע באופן מבוקר או באמצעות פינוי לאתר מורשה.

5. שפכים סניטריים

אופן פינוי השפכים הסניטריים יהיה בהתאם לדין ולאישור הרשויות.

6. תאורה

התאורה תהיה תאורה בגוון חם שתופנה פנימה לתוך המתחם.

7. מינים פולשים

לא ינטעו או ישתלו מיני צומח פולש בתחום התכנית למניעת הפצת מינים פולשים לשטחים הפתוחים בסמוך.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים למתן היתרי בנייה יהיו:

1. אישור היחידה הסביבתית של הרשות המקומית.

2. אישור נציבות לכבאות והצלה.

6.3

הפקעות ו/או רישום

1. השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק יופקעו על ידי הוועדה המקומית כדין וירשמו על שם הרשות המקומית.
2. השטח המיועד למתקן הנדסי - תחנת משנה לחשמל, יוחקר ע"י רשות מקרקעי ישראל לחברת החשמל.
3. לאחר אישור תכנית זו מגיש התכנית יכין תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית.

6.4

חשמל

1. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, משרדים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, מחסנים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

1.1 מרחק מדוד מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן:

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף..... 3 מ' מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד)..... 2 מ' מ'
- ג. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה..... 5 מ' מ'
- ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מ'
- ו. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ' מ'
- ז. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ' מ'
- ח. כבלי חשמל מתח עליון..... בתאום עם חברת חשמל
- ט. ארון רשת..... 1 מ' מ'

2.1 מרחק מדוד מציר הקו:

- א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ' מ'
- ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35 מ' מ'

2. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

4. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

5. על אף האמור בכל תוכנית אחרת - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.



6.5	תשתיות
	<p>1. ביוב חיבור המגרש יבוצע למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה ובאין מערכת ביוב ינתן פתרון חליפי באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. מים אספקת מים לבניינים בשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>3. הידרנטים ביצוע הידרנטים לכיבוי אש יהיה לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>4. תקשורת מערכת קווי התקשורת בתכנית זו תוכל להיות עילית או תת קרקעית .</p>



6.6	עיצוב אדריכלי
	<p>הוראות אדריכליות : גובה הגדר המקיפה את התחמ"ש יקבע לפי הנחיות הבטיחות של חברת החשמל. גימור הגדר יהיה בגוון מדברי.</p>

7. ביצוע התכנית



7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

<p>תכנית זו מסדירה זכויות בנייה לתחנת משנה קיימת. מימוש זכויות הבנייה יהיה עפ"י צרכי החשמל במהלך השנים הבאות.</p>

