

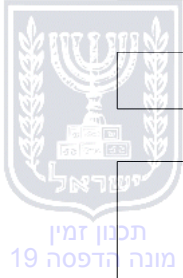
הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0905075

תחנת משנה תמונע

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	חבל אילות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

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 תמנע, במסגרת תכניות החברה להסדרת תחנות משנה קיימות בשטח, אשר אין להן תכניות מפורטות.

תחנת המשנה נמצאת באזור מכרות תמנע, כ- 1.5 ק"מ ממערב לדרך מס' 90 ושדה התעופה אילן רמון.

בתכנית 1/112/02/12 "מכרות נחושת תמנע", אשר פורסמה לתוקף ב- 24.07.01, שטח תחנת המשנה סומן ביעוד "אזור תעשייה קשורה בחומרי גלם". במסגרת השימושים המותרים ניתן להקים ביעוד זה מערכות תשתית, אולם נדרשת תכנית מפורטת כתנאי להוצאת היתר בנייה.

תכנית מפורטת 7/112/02/12 "מכרות תמנע" אשר פורסמה לתוקף ב- 26.01.12, לא כללה את שטח תחנת המשנה. חברת החשמל מבקשת לקדם תכנית מפורטת אשר תסדיר את יעוד הקרקע כשטח מתקן הנדסי עבור תחנת המשנה ואת זכויות הבנייה לצורך הוצאת היתרים.

הנגישות לתחמי"ש היא מדרך שאושרה במסגרת תכנית 7/112/02/12, אשר קבעה גם את מסדרונות התשתית העילית של קווי החשמל במתח עליון המזינים את התחנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תחנת משנה תמנע
------------------------	-----------	----------------

מספר התכנית	608-0905075
-------------	-------------

שטח התכנית	17.315 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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	חבל אילות
	קואורדינאטה X	198686
	קואורדינאטה Y	406282

1.5.2 תיאור מקום באזור מכרות תמנע, כ-1.5 ק"מ ממערב לכביש 90 ושדה התעופה רמון.

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
39114	מוסדר	חלק		16

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1 / 112 / 02 / 12	2005

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 4 / 14 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5728	205		24/10/2007
1 / 112 / 02 / 12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 / 02 / 112 / 1 ממשיכות לחול.	5006	3457		24/07/2001
175 / 02 / 12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 12 / 02 / 175. הוראות תכנית 12 / 02 / 175 תחולנה על תכנית זו.	5939	3297		06/04/2009



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 רוך				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוה רוך		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 32 19/12/2021	חוה רוך	11/11/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח המצב המאושר, יחס לתכניות ארציות ולתכנית מחוזית.	14: 15 29/06/2022	חוה רוך	29/06/2022	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	sabrina.furtunescu@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	sabrina.furtunescu@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	054-4832755	03-6483301	eve@metro-net.co.il
מודד	מודד	אילן אזוט	1301		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.

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 והנגישות אליה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח ביעוד "אזור תעשייה הקשורה בחומרי גלם" ליעוד "מתקן הנדסי" עבור תחנת משנה של חברת החשמל.
2. שינוי יעוד שטח ביעוד "אזור תעשייה הקשורה בחומרי גלם" ליעוד דרך מוצעת לצורך התחברות לדרך מאושרת.
3. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
4. קביעת הוראות בנייה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.
6. קביעת הנחיות סביבתיות נופיות.



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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה הקשורה בחומרי גלם	17,315.76	100
סה"כ	17,315.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	210.47	1.22
מתקנים הנדסיים	17,105.29	98.78
סה"כ	17,315.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תחנת משנה לחשמל 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.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בשלב היתר הבנייה תוגש תכנית בינוי ופיתוח בהתאם להוראות תכנית זו.
ב	דרכים הנגישות תהיה מדרך מוצעת ומדרך מאושרת מס' 23 עפ"י תכנית 7/112/02/12 בתוקף.
ג	חניה 1. החנייה תהיה בכל תחום המגרש. 2. מספר מקומות החנייה יקבע עפ"י תקנות תכנון והבנייה ו/או באישור מהנדס המועצה המקומית חבל אילות.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה תחנת המשנה תגודר בגדר בטיחותית עפ"י הנחיות חברת החשמל.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	כמוגדר בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. תשמש למעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בנייה בתחום שטח הדרך המוצעת למעט סלילת הדרך ועבודות לצרכי הדרך. מעבר תשתיות יתואם עם חברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						שרות		
0	0	0	0	1	3	7	3	500		50	50	400	17105.29	מבנים שלא למטרות אגירה	100	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	2	5	3	3	500				500	17105.29	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 המבנים המקורים בלבד בהתאם לחוק ותקנות התכנון והבנייה.
- הגובה המצוין בטבלה איננו כולל גובה עמודים ומתקני חשמל פתוחים, פורטלים ואנטנות של מתקני תקשורת וכד'. גובה עמודי חשמל יהיה עד 22 מ'.
- על גג בנין התחמ"ש תותר הצבת אנטנת תקשורת לצורכי חברת החשמל בגובה שלא יעלה על 16 מ' מעל מפלס הגג.
- גובה מירבי בתכנית יהיה 23 מ' מעפ"ש.
- זכויות הבניה למתקני אגירה הינן יעודיות לצורך זה בלבד, לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת ולכל שימוש אחר, שימוש אחר יחשב כסטיה נכרת מהוראות תכנית זו.
- תותר המרת ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות מעל ומתחת לפני הקרקע ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה.



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 בינוי חדש באתר, יינקטו אמצעים לשימור מי נגר עילי, בהתאם להוראות תמא/1 פרק המים.

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

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

6.2

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, יוחכר 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.



חשמל	6.3
<p>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:</p> <p>1.1 מרחק מדוד מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף..... 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד)..... 2 מ' ג. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה..... 5 מ' ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ו. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח עליון..... בתאום עם חברת חשמל ט. ארון רשת..... 1 מ'</p> <p>2.1 מרחק מדוד מציר הקו:</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ' ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35 מ'</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. על אף האמור בכל תוכנית אחרת - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.4
<p>א. על תחום התכנית חלות מגבלות בנייה המושתות מכוח תכנית מספר 175/02/12 לני"ת רמון בתמונה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר למבנים, מתקנים ועמודי חשמל חדשים המתנשאים לגובה העולה על 15 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רת"א.</p> <p>ג. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רת"א לתאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	

תשתיות	6.5
<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 ההידרנטים לכיבוי אש יהיה לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם .</p> <p>4. תקשורת מערכת קווי התקשורת בתכנית זו תוכל להיות עילית או תת קרקעית.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>א. תאום עם משרד הבטחון גובה התכנית המאושר (ראה ס' 5 לעיל) מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. הודעה בדבר הקמת המתקן תשלח אל משרד הביטחון שבועיים מראש.</p> <p>ב. תכנית ארגון אתר תאושר ע"י מהנדס הועדה. בהיתר הבנייה יסומנו מיקום לשטח התארגנות ומחנה קבלן ומיקום למיכלי אצירת פסולת לצורך ביצוע עבודות בשטח.</p> <p>ג. טיפול באמצעי התאורה הקיימת והעתידית כפוף להנחיות הבטיחותיות של חברת החשמל.</p> <p>ד. פרטי גמר למבנים יהיו בגוונים מדבריים ובאישור מהנדס הועדה.</p> <p>ה. תאום עם רת"א - ראה ס' 6.4 לעיל.</p> <p>ו. מתקני אגירה 1. מבקש ההיתר יכין מסמך סביבתי בו תתואר הטכנולוגיה המוצעת, כושר האגירה, מיקום המיתקן, השפעות הצפויות על הסביבה והנוף והאמצעים למניעתן או לצמצומן. המסמך הסביבתי יוכן עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויוגש להתייחסות המשרד להגנת הסביבה. 2. מוסד התכנון ידון בבקשה לאחר קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה למסמך הסביבתי. 3. לא ייעשה שימוש בדלקים, שמני מנוע וגרטורים המבוססים על מנועי שריפת דלקים לשם יישום טכנולוגית האגירה בתכנית זו. 4. עדכון נספח הבינוי יעשה באישור מהנדס הועדה המקומית. 5. היקף מתקני האגירה בתכנית יהיה בזיקה ישירה להספק הייצור של המתקן. 6. מבקש ההיתר יתחייב כי בעת פינוי מיתקני האגירה, הגריטה תעשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19