

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-1013796

תחנת משנה הבשור



מחוז
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
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 הבשור, במסגרת תכניות החברה להסדרת תחנות משנה קיימות, אשר אין להן תכניות מפורטות או שיש להן תכניות מפורטות חלקיות.

תחנת המשנה נמצאת כ- 800 מ' ממזרח לצומת מעון, מפגש דרכים מס' 241 ו- 232, וממערב למתקן מים טל-אור.

בתחום תחנת המשנה חלה תכנית מפורטת 105/03/7 אשר פורסמה לתוקף ב- 25.05.78 ויעדה את השטח לתחנת משנה. תכנית זו לא פרטה שטחי בנייה, דבר שמקשה כיום על הוצאה של היתרי בנייה.

הנגישות לתחנת המשנה היא מדרך מקומית המתחברת לדרך 241.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תחנת משנה הבשור
		מספר התכנית	651-1013796
1.2	שטח התכנית		20.367 דונם
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	62 א (א) (18), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)
		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 נגב מערבי

קואורדינאטה X 147406

קואורדינאטה Y 580228

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לדרך מס' 241, כ- 800 מ' ממזרח לצומת מעון .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות:

נפה

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
100312	מוסדר	חלק	27	

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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/05/1979		1846	2439	תכנית זו מפרטת ומשלימה את הוראות תכנית .105/03/7	פירוט	105 /03 /7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	10: 06 07/09/2022	חוה רון	30/08/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	ariekr@iec.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	ariekr@iec.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	03-9533333		

(1) כתובת: קריית הממשלה.

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		חוה רון	תל אביב- יפו	פאגלין עמיחי	8	054-4832755		eve@metro-net.co.il
מודד	מודד	בשיר עבד אל ראזק	554	בשיר עבד אל- ראזק בע"מ	נצרת	רח 2005		04-6573174	04-6570968	Basheer@basheer.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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.



תכנת זמין
מונה הדפסה 7

מונח	הגדרת מונח
תחנת משנה (תחמ"ש)	מתקן הנדסי 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 ופירוט זכויות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פירוט השימושים המותרים בשטח התכנית.
2. קביעת זכויות הבנייה.
3. קביעת קווי בניין.
4. מתן הנחיות להוצאת היתר בנייה.



תכנת זמין
מונה הדפסה 7



תכנת זמין
מונה הדפסה 7

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

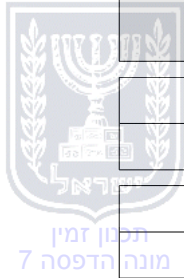
יעוד	תאי שטח	
מתקנים הנדסיים	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לתחנת משנה (טרנספורמציה)	20,367.58	100
סה"כ	20,367.58	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	20,367.58	100
סה"כ	20,367.58	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תחנת משנה לחשמל הקמת תחנת משנה ע"י חברת החשמל לישראל בע"מ עם כל המתקנים הנדרשים לויסות זרם החשמל, פיקוח, העברתו וחלוקתו בסביבה, כולל בניין פיקוד ומבנים אחרים לפי הצורך מזמן לזמן, וכן כל הקווים והכבלים למתח עליון וגבוה.
4.1.2	הוראות
א	דרכים נגישות לתחנת המשנה הנגישות תהיה מדרך מקומית מאושרת בתכנית מס' 651-0465252 "קו מים תקומה-מבטחים" המתחברת לדרך מס' 241.
ב	חניה החנייה תותר בכל תחום המגרש .
ג	קווי בנין קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט. בתחום קווי הבניין יותר לחנות ולהעביר תשתיות המשרתות את תחנת המשנה.
ד	בטחון ובטיחות גידור תחנת המשנה תגודר בגדר בטיחותית עפ"י הנחיות חברת החשמל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	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						
5	5	5	5	1	3	7	3	1050	50	50	50	900	20000	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:

- בחישוב שטחי הבניה יכללו המבנים המקורים בלבד בהתאם לחוק ותקנות התכנון והבניה.
- תותר תוספת עד 10% לגובה המבנה לצורך התאמה לתנאים הסביבתיים.
- הגובה המצוין בטבלה איננו כולל גובה עמודים ומתקני חשמל פתוחים, פורטלים ואנטנות של מתקני תקשורת וכד'.
- גובה עמודים מירבי יהיה 22 מ'.
- 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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 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**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:



6.2	חשמל
	<p>1.1 מרחק מדוד מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן :</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך -תייל מבודד (תאם על עמוד)..... 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה..... 5 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח עליון.....בתאום עם חברת חשמל</p> <p>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'</p> <p>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>
6.3	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תאום עם גופי התשתית הרלבנטיים להליך הרישוי.</p> <p>2. קבלת אישור מכבי אש.</p> <p>3. קבלת אישור פיקוד העורף.</p> <p>4. סימון עצים בוגרים וביצוע פעולות להגנתם.</p>
6.4	תשתיות
	<p>1. ביוב</p> <p>חיבור המגרש יבוצע למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה ובאין מערכת ביוב יינתן פתרון חליפי באישור משרד הבריאות.</p>

6.4

תשתיות

2. מים

אספקת מים לבניינים בשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.

3. הידרנטים

ביצוע הידרנטים לכיבוי אש יהיה לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4. תקשורת

מערכת קווי התקשורת בתכנית זו תוכל להיות עילית או תת קרקעית .



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.

