

הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0916023

תחנת משנה פארן

מחוז

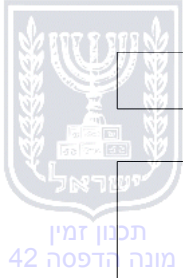
דרום

מרחב תכנון מקומי חבל אילות

תכנית מתאר מקומית

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 מקומית עם הוראות מפורטות לתחנת משנה פארן במסגרת תכניות החברה להסדרת תחנות משנה קיימות, אשר אין להן תכניות מפורטות.

תחנת המשנה נמצאת מדרום לדרך מס' 40, כ- 4 ק"מ ממערב לצומת ציחור. תחנת המשנה מהווה חלק ממקבץ מתקנים הנדסיים בשטח וגובלת במגרש קצא"א מצד מערב.

מטרת התכנית היא הסדרה של תחנת משנה קיימת ופירוט של זכויות הבנייה על מנת לאפשר הוצאה של היתרי בנייה.

הנגישות לתחמי"ש היא מדרך מקומית המתחברת לדרך מס' 40.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תחנת משנה פארן
------------------------	-----------	----------------

מספר התכנית	608-0916023
-------------	-------------

שטח התכנית	20.648 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

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	198464
	קואורדינאטה Y	466434

1.5.2 תיאור מקום: מדרום לדרך 40, כ-4 ק"מ ממערב לצומת ציחור.

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
39091	מוסדר	חלק		3-4, 10

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



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 כפופה להוראות תמא/35.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 4 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	4845			23/01/2000
קצאא/ 1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קצאא/ 1000. הוראות תכנית קצאא/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	9745	7458		12/07/2021
657-0394106	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 657-0394106 ובאה במקומה.	7525	6733		14/06/2017
10 / 02 / 100 / 58	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 10 / 02 / 100 / 58 ובאה במקומה.	5273	1930		18/02/2004



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 בינוי	10: 28 26/03/2023	חוה רון	22/03/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 29 26/03/2023	משה ליבוביץ	22/03/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח המצב המאושר ויחס לתכניות ארציות ולתכנית מחוזית	08: 30 26/11/2023	חוה רון	23/11/2023	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 (1)		חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה			076-8636965	072-3466965	sabrina.furtunescu@iec.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 10.

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	076-8636965	072-3466965	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	הרצליה	דורי	5	054-4832755		everon1952@gmail.com
מודד	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	משה ליבוביץ	72782	חברת החשמל	חיפה	נתיב האור (1)	1	04-8183026	04-8183013	lebmoshe@iec.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 10. חיפה.

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
תחמ"ש	תחנת משנה - מתקן הנדסי לחשמל 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 יעוד למתקנים הנדסיים עבור תחנת משנה קיימת.
2. שינוי יעוד לדרך מוצעת להסדרת ההתחברות לדרך מס' 40.
3. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
4. פירוט קווי הבניין וזכויות הבנייה בשטח התכנית.
5. קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות בתחום התכנית.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והתנאים בהיתר.



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
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	20,648.98	100
סה"כ	20,648.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,460.93	11.92
מתקנים הנדסיים	18,188.05	88.08
סה"כ	20,648.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>תחנת משנה לחשמל</p> <p>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, מיתקני אגירה וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה של תחנת המשנה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>הנגישות תהיה מדרך מוצעת מס' 1 המתחברת לדרך מס' 40.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החנייה תהיה בכל תחום המגרש. מספר מקומות החנייה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ו/או באישור מהנדס הרשות המקומית.</p>
ג	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>תחנת המשנה תגודר בגדר בטיחותית עפ"י הנחיות חברת החשמל.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>כמוגדר בחוק התכון והבנייה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. תשמש למעבר תשתיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. לא תותר כל בנייה בתחום שטח הדרך המוצעת למעט סלילתה, ביצוע עבודות לצרכי הדרך, מעבר תשתיות וטיפול נופי.</p> <p>לא יותר ביצוע עבודות אשר יפגעו בנגישות לתחנת המשנה.</p> <p>2. בחצייה של כביש, קו הדלק הנחצה ימוגן באזור החציה בהתאם לתקנות המחייבות. סלילת דרך וכל עבודות לצרכי הדרך יעשו בכפוף לתיאום עם קצא"א למיגון קו הנפט.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מפלגה לכניסה הקובעת							מפלגה לכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי							שרות
5	5	5	5	1	3	7	1000		100		900	18000	מבנים שלא למטרות אגירה	100	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5		2	5	1000				1000	18000	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:

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

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

ג. הגובה המצוין בטבלה איננו כולל גובה עמודים ומתקני חשמל פתוחים, פורטלים ואנטנות של מתקני תקשורת וכד'. גובה מירבי לעמודים ומתקנים יקבע בשלב היתר הבנייה בתאום עם משרד הביטחון.



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

ה. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזרת טכניים על המבנה ועזרי בנייה.

ו. שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם משרד הבטחון, חב' מקורות, חב' קצא"א ועם כל גופי התשתית הרלבנטיים.</p> <p>2. בהיתר הבנייה יש לסמן מיקום לשטח התארגנות ומחנה קבלן ומיקום למיכלים לאצירת פסולת.</p> <p>3. בשלב היתר הבנייה לביצוע עבודות סלילת הדרך יוגש נספח פיתוח ונוף אשר יפרט את הטיפול בדרך ובשוליה לאישור מהנדס הרשות המקומית. עודפי עפר ופסולת שיווצרו בזמן עבודות הסלילה של הדרך ובזמן הבנייה בתחנת המשנה יפוננו לאתר מורשה כדין.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם רשות הטבע והגנים לעניין התאורה.</p>	
6.2 איכות הסביבה	6.2
<p>הנחיות סביבתיות לתחמ"ש ולתשתיות נלוות</p> <p>1. שדות אלקטרומגנטיים</p> <p>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.</p> <p>חברת החשמל, באמצעות בעל היתר למתן שירות, תבצע מדידות תקופתיות של עוצמות השדה האלקטרומגנטי. הממצאים של המדידות הנ"ל יועברו למשרד להגנת הסביבה, מחוז דרום.</p> <p>2. רעש</p> <p>מפלסי הרעש, שיווצרו בסביבה כתוצאה מהפעלת התחמ"ש, לא יעלו על המפלסים המרביים המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן - 1990) (פורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.8.1990)</p> <p>חברת החשמל תבצע מדידות רעש, בהתאם לדרישה של הממונה על הרעש במחוז דרום, המשרד להגנת הסביבה. ממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה מחוז דרום.</p> <p>במידה וימדדו מפלסי רעש מעל הערכים המרביים המותרים, כנאמר לעיל, תנקוט חברת החשמל באמצעים מתאימים, כגון מיגון אקוסטי להפחתת מפלס הרעש מתחת לערכים אלו.</p> <p>3. שימור מי נגר עילי</p> <p>בעת בניו חדש באתר, יינקטו אמצעים לשימור מי נגר עילי, בהתאם להוראות תמא/1 וגמישותה.</p> <p>4. זיהום קרקע ומים מדלקים/שמנים</p> <p>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. במיתקנים חדשים שיוקמו אתר, או בעת שדרוג מתקנים קיימים יוצבו מתקנים המכילים שמנים/דלקים בתוך מאצרות תקניות בנפח 110% מנפח הנוזל המאוחסן ומשטחי התפעול יהיו אטומים ומנוקזים לתעלות</p>	

	<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>ניקוז שיובילו למפריד שמנים או בור איסוף.</p> <p>5. שפכים סניטריים</p> <p>אופן פינוי השפכים הסניטריים יהיה בהתאם לדין ולאישור הרשויות.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>6.3 הפקות ו/או רישום</p> <p>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. שטחי הדרך הארצית ירשמו ע"ש המדינה.</p> <p>2. השטח המיועד למתקן הנדסי - תחנת משנה לחשמל, יוכרר ע"י רשות מקרקעי ישראל לחברת החשמל.</p> <p>3. לאחר אישור תכנית זו מגיש התכנית יכון תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>1. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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' מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד)..... 2 מ' מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה..... 5 מ' מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ' מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ' מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח עליון..... בתאום עם חברת חשמל</p> <p>ט. ארון רשת..... 1 מ' מ'</p> <p>2.1 מרחק מדוד מציר הקו:</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ' מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35 מ' 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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	<p>6.4</p>

6.4	חשמל
	<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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6.5	תשתיות
	<p>1. ביוב חיבור המגרש יבוצע למערכת הביוב הקיימת 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 עילי או תת קרקעית.</p> <p>5. תאום עם חב' מקורות יש לשמור על מרחק ללא בנייה של 2 מ' מקו מקורות (בהתאם למצב הקיים). אין לבצע אספלט וכל עבודות תשתית או בנייה לרבות עבודות לפיתוח נופי מעל קו "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' ממנו. מעל קו מקורות ובמרחק של לפחות 5 מ' ממנו יותר לבצע מצעים וריצוף באבנים משתלבות בלבד עם הידוק וללא ויברציה. דרך גישה לטיפול ואחזקה תשאר פנויה למעבר. ככל שיתווספו מתקני חשמל תבוצע הגנה קתודית במידה וידרש.</p> <p>6. תאום עם חב' קצא"א יש לשמור על מרחק בנייה של 5 מ' מקו הנפט של קצא"א בהתאם למצב הקיים. אין לבצע אספלט וכל עבודות תשתית ובנייה לרבות עבודות לפיתוח נופי מעל קו קצא"א ו- 5 מ' ממנו, ללא תאום עם קצא"א. תשאר דרך גישה פנויה למעבר לטיפול ואחזקה. ככל שיתווספו מתקני חשמל תבוצע הגנה קתודית במידה ויידרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התחמ"ש בנויה, מבני אגירה ומבנים תפעוליים יוקמו לאחר אישור היתר הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42