

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0954628

תחמ"ש ניר יצחק וקו מתח עליון לתחמ"ש הבשור



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/07/2024

לאשר את התוכנית

15/08/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005127114/310>

דברי הסבר לתכנית

חברת נגה - ניהול מערכת החשמל מקדמת תכנית לשדרוג רשת החשמל בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה על ידי רשות החשמל. מערכת החשמל הקיימת באזור קיבוץ ניר יצחק אינה מאפשרת קליטה של מתקנים פוטו-וולטאיים מאושרים ומתוכננים ואינה מספקת חשמל ברמת אמינות גבוהה כפי שמקובל באזורים אחרים בארץ. הקמת תחמ"ש נוספת באזור ניר יצחק ושדרוג והקמה של קווי מתח עליון (161 ק"ו) היא הכרחית על מנת לקלוט את המתקנים הפוטו-וולטאיים ולספק חשמל באמינות גבוהה. התחמ"ש המוצעת תהיה "חצי פתוחה" ותכלול 4 שנאים, מסדרי חשמל במתח גבוה בחדר סגור ומסדרי חשמל במתח עליון פתוחים. תכנית זו קובעת את גבולות המגרש המיועד להקמת תחמ"ש חדשה, דרך גישה אליה ופרוזדור לקווי מתח עליון בין התחמ"ש החדשה לבין תחמ"ש בשור בצומת מעון. התחמ"ש החדשה תחליף את התחמ"ש הישנה שבצמידות ליישוב ניר יצחק, אשר מתקניה ותשתיותיה יפורקו ויפוננו מהשטח. לאחר פינוי השטח יבוצע שיקומו. בהתייחס לקו 161 ק"ו, יצוין כי יש לשמור לאורך הקו על רצועה בה חלות מגבלות בניה. רוחב הרצועה לשלב התכנית יהיה 60 מ' כדי לאפשר גמישות תכנונית, כאשר באזורי חציה של תשתיות אחרות (צמתים, כבישים, קו חשמל) יהיה רוחב הרצועה גדול יותר. לאחר הקמת הקו בפועל יצטמצם רוחב הרצועה ל-40 מ', דהיינו 20 מ' מציר הקו, לכל צד, לכל אורך הרצועה. התכנית קובעת עקרונות נופיים למזעור הפגיעה הנופית הצפויה מהקמת קו המתח. כמו כן, התכנית כוללת שטח המיועד לאגירת חשמל לגביו לא נקבעו הוראות מפורטות בתכנית זאת. לצורך מימוש האגירה תידרש הגשת תכנית מפורטת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תחמ"ש ניר יצחק וקו מתח עליון לתחמ"ש הבשור
		מספר התכנית	651-0954628
1.2	שטח התכנית		1,141.713 דונם
1.4	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	נגב מערבי
קואורדינאטה X	141149
קואורדינאטה Y	573372

1.5.2 תיאור מקום

מגרש התחמ"ש - ממזרח למפעל כי-מדע ניר יצחק, בצמוד לקצה הדרום מזרחי של שדה סולארי ניר יצחק, מצפון לכביש 232. פרוזדור מתח עליון בין התחמ"ש החדשה לבין תחמ"ש בשור ליד צומת מעון, לאורך כביש 232.

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
100277	מוסדר	חלק		9, 12, 14, 31, 37-38
100307	מוסדר	חלק		5, 7, 13-14, 20, 34-36, 40, 42, 46-47, 50
100309	מוסדר	חלק		4, 17, 40
100312	מוסדר	חלק		4, 6, 9, 14, 27, 30, 33, 35, 42
100319	מוסדר	חלק		17
100339/1	מוסדר	חלק		1, 19
100773	מוסדר	חלק		2, 7
100774	מוסדר	חלק		4

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 בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 53תכנון זמין
מונה הדפסה 53תכנון זמין
מונה הדפסה 53

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



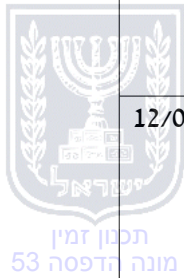
תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תמא/35/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תתל/57</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תת"ל/57. הוראות תכנית תת"ל/57 תחולנה על תכנית זו.	6512	1514		11/12/2012
<u>תממ/4/14</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. הוראות תכנית תממ/4/14 תחולנה על תכנית זו.	4845			23/01/2000
<u>תממ/4/14/23</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14/23. הוראות תכנית תממ/4/14/23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
<u>651-0465252</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0465252. הוראות תכנית 651-0465252 תחולנה על תכנית זו.	8887	6280		31/05/2020
<u>משד/16</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משד/16. הוראות תכנית משד/16 תחולנה על תכנית זו.	5381			22/03/2005
<u>ע/68</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ע/68 ממשיכות לחול.	0			03/01/1952
<u>532/03/51</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	7075	7372		13/07/2015



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית 51 / 03 / 532. הוראות תכנית 51 / 03 / 532 תחולנה על תכנית זו.				
<u>651-0331736</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0331736. הוראות תכנית 651-0331736 תחולנה על תכנית זו.	7982	2523		06/11/2018
<u>651-0773119</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0773119. הוראות תכנית 651-0773119 תחולנה על תכנית זו.	9534	4883		13/04/2021
<u>1017 / מפ / 7</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / מפ / 1017 ממשיכות לחול.	9208	1132		11/11/2020
<u>4 / 102 / 03 / 7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 03 / 102 / 4. הוראות תכנית 7 / 03 / 102 / 4 תחולנה על תכנית זו.	4944	932		17/12/2000
<u>105 / 03 / 7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 03 / 105. הוראות תכנית 7 / 03 / 105 תחולנה על תכנית זו.	2439	1846		29/05/1979
<u>4 / 186 / 03 / 7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 03 / 186 / 4. הוראות תכנית 7 / 03 / 186 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5058	1622		07/03/2002
<u>9 / 239 / 03 / 7</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 239 / 9 ממשיכות לחול.	6754	3772		11/02/2014
<u>292 / 03 / 7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 03 / 292. הוראות תכנית 7 / 03 / 292 תחולנה על תכנית זו.	2968	156		13/10/1983



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרון כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-6		שרון כהן			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גבול תכנית על רקע תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	13: 59 18/12/2022	אלרם שחר	18/12/2022	1	1: 50000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	גליון מס' 1 מתוך 6	11: 57 13/09/2023	אלרם שחר	13/09/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	גליון מס' 2 מתוך 6	11: 57 13/09/2023	אלרם שחר	13/09/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	גליון מס' 3 מתוך 6	11: 58 13/09/2023	אלרם שחר	13/09/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	גליון מס' 4 מתוך 6	11: 59 13/09/2023	אלרם שחר	13/09/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	גליון מס' 5 מתוך 6	12: 01 13/09/2023	אלרם שחר	13/09/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	גליון מס' 6 מתוך 6	12: 02 13/09/2023	אלרם שחר	13/09/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		12: 53 31/10/2023	מיה פישלר	14/12/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	סביבה ונוף	13: 42 31/05/2022	אפרת רביבו יואל	12/04/2022	139	1: 1	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח פיתוח ונוף	10: 53 22/10/2023	שביט טולדו	22/10/2023	1	1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה - גליון מס' 1	10: 48 22/10/2023	משה ליבוביץ	22/10/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - גליון מס' 2	10: 48 22/10/2023	משה ליבוביץ	22/10/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	סקר ערכיות עצים בוגרים	15: 27 05/08/2022	נמרוד שיינר	04/08/2022	165	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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
	אחר	שחר ניצן		נגה ניהול מערכת החשמל בע"מ	חיפה	פלימן משה	8	077-6141241		gidono@sysmc.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, שחר ניצן		נגה ניהול מערכת החשמל בע"מ	חיפה	פלימן משה	8	077-6141241		gidono@sysmc.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	שרון כהן	27609	גיא-פרוספקט		(1)		02-6789358		sharon@geo-prospect.com
עורך של התכנית עד לשלב ההפקדה	אדריכל	אלרם שחר	12755	אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים		(2)				elram_s@012.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	שביט טולדו	118773	חברת חשמל	חיפה	נתיב האור) (3	1			shavit.toledo@iec.co.il
מהנדס תנועה	מהנדס	משה ליבוביץ	72782	חברת חשמל	חיפה	נתיב האור) (3	1	076-8633851	072-3423851	moshe.leibovitz@iec.co.il



תמונת זמין
מונה הדפסה 53



תמונת זמין
מונה הדפסה 53

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	מהנדס	מיה פישלר	114502	חברת חשמל	חיפה	נתיב האור) (3	1	076-8631890		maya_f@iec. co.il
מתכנתת סביבתית	יועץ סביבתי	אפרת רביבו יואל		נגה ניהול מערכת החשמל בע"מ	חיפה	מרכז קסטרא (4)		074-7720308		efrat.revivojo el@noga- iso.co.il
	סוקר עצים	נמרוד שיינר		אדמה ייעוץ אגרונומי בע"מ		(5)		09-9779718		office@adam atrees.com
מודד מוסמך	מודד	יאיר גרינוולד	545	נרי טכנולוגיות מיפוי	רמת גן	היצירה	28	03-7527304		mapping@g mail.com

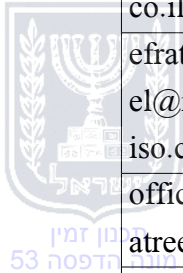
(1) כתובת: רח' אורוגואי 3א' ירושלים.

(2) כתובת: יואל הנביא 5, ת"א.

(3) כתובת: ת.ד. 10 חיפה.

(4) כתובת: מרכז קסטרא, משה פלימן 1.

(5) כתובת: עין ורד.



מנהל תכנון זמין
53 הדפסה



מנהל תכנון זמין
53 הדפסה

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
קו חשמל מתח עליון	קו חשמל במתח 161 קילו- וולט.
קווי תשתיות	קווי תשתית ומתקנים קטנים נלווים הנדרשים להקמתם, תפעולם ואחזקתם ובכלל זה קווי חשמל, קווי גפ"מ, כימיקלים ודלק לסוגיהם, קווי מים, קווי ביוב וניקוז, וקווי תקשורת לרבות מתקני תקשורת קטנים.
תחנת משנה (תחמ"ש)	מתקן הנדסי לחשמל לשינוי מתחים.

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**

קביעת מסגרת תכנונית להקמת תחמ"ש, דרך גישה ומסדרון קווי מתח עליון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעודי קרקע בתחום התכנית:

- מקרקע חקלאית - למתקנים הנדסיים, דרך מוצעת, מגבלות בניה ופיתוח ושצ"פ.
- מקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים - למתקנים הנדסיים, שצ"פ ודרך מוצעת.
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע ומתן הוראות לגביו.
- קביעת רצועת תשתית עילית לקווי מתח עליון וקביעת מגבלות בניה ופיתוח.
- קביעת שטחים להריסה ועקרונות לשיקום נופי.
- קביעת עקרונות נופיים להקמת קו המתח העליון.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	4, 10
שטח ציבורי פתוח	2, 11
שטח פרטי פתוח	509
דרך מוצעת	3
מגבלות בניה ופיתוח	9 - 6, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגבלות בניה ופיתוח	1
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	3
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגבלות בניה ופיתוח	9, 6, 1
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	4, 10
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	2, 11
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	2, 11
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מגבלות בניה ופיתוח	9 - 6, 1
להריסה	שטח פרטי פתוח	509
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	3
קו חשמל מתח עליון	מגבלות בניה ופיתוח	9 - 6, 1
קו חשמל מתח עליון	שטח פרטי פתוח	509
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	3
קו מים 3" ומעלה	מגבלות בניה ופיתוח	9, 6, 1
קו מים 4" ומעלה	מגבלות בניה ופיתוח	6, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	3,840.6	0.34
דרך מאושרת	89,357.9	7.83
יער	69,700.1	6.11
מתקנים הנדסיים	17,920.83	1.57
קרקע חקלאית	905,905.22	79.35
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	41,005	3.59
שטח לבנייני משק	13,984	1.23
סה"כ	1,141,713.65	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	11,883.59	1.04
מגבלות בניה ופיתוח	1,111,010.56	97.31

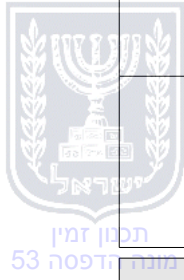
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.19	13,626.31	מתקנים הנדסיים
0.30	3,390.03	שטח פרטי פתוח
0.16	1,803.16	שטח ציבורי פתוח
100	1,141,713.65	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>א. הקמה ותפעול תחנת משנה (תחמ"ש) לצורך המרת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה וממתח גבוה למתח עליון בהתאם לצורך.</p> <p>ב. מתקנים ראשיים הכוללים בתי פיקוד, מסדרים חשמליים במבנים סגורים ו/או פתוחים ומבנים תפעוליים.</p> <p>ג. מתקנים משניים הכוללים פורטלים, עמודים וגדרות, מסדרי חשמל קבועים וניידים, מיכלי מי כיבוי, משאבות, בור שמן, דרכים פנימיות, ביתן שומר, וכל מבנה או מתקן הדרוש להפעלה תקינה של התחמ"ש.</p> <p>ד. דרכים שבילים וחניות.</p> <p>ה. שטחי התארגנות.</p> <p>תא שטח 10</p> <p>מתקן לאגירת חשמל. תנאי להקמת מתקן אגירה יהיה אישור תכנית מפורטת.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. מסדר המתח הגבוה ומתקני הבקרה והפיקוד של התחמ"ש יותקנו בתוך מבנה סגור.</p> <p>ב. קירות התמך בהיקף התחמ"ש יהיו בחיפוי טיח כורכרי או שווי ערך.</p> <p>ג. קווי המתח הגבוה יתחברו לתחמ"ש באופן תת-קרקעי.</p>
ב	מתקנים ו/או שימושים זמניים
	<p>שטחי התארגנות:</p> <p>שטח ההתארגנות, לרבות ציוד ופחי אשפה, יהיה מגודר.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. פיתוח אקסטנסיבי.</p> <p>2. שטחי התארגנות.</p>
4.2.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	<p>סימון מהתשריט: טיפול נופי</p> <p>1. הנחיות לטיפול הנופי והזרמת הנגר העילי המגיע מהתחמ"ש אל השטח הפתוח בתיאום עם רט"ג וקק"ל.</p> <p>2. שצ"פ אקסטנסיבי, ישמש עבור עבודות עפר להסדרת הפרשי הגבהים שבין תחמ"ש לפני השטח הקיימים ולהסדרת נגר עילי, לרבות חלחול והחדרה ככל שיידרש. שטחי השצ"פ יחופו בקרקע מקומית מחישוף עליון של שטחי העבודות ויאופיינו בגינון אקסטנסיבי עם צמחייה מקומית שתושקה עד להתבססות בלבד. בשטחי השצ"פ יותרו שבילי יער וגישה לתשתיות.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
ב	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים שטחי התארגנות: שטח ההתארגנות, לרבות ציוד ופחי אשפה, יהיה מגודר.</p>
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>שטח מיועד לגינון ונוי, מגרשי משחקים; מתקני נופש פעיל ומתקנים לרווחת הקהילה; צמחיית הסתר והפרדה; דרכים, מדרכות, מאצרות אשפה, מקלטים ומרחבי מיגון ותשתיות על קרקעיות ותת-קרקעיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הריסות ופינויים תא שטח מס' 509 תחמ"ש ארעית: 1. לאחר חישמול התחמ"ש וקו 161 ק"ו, תפורק תחמ"ש ארעית ניר יצחק בתא שטח 509, לרבות פינוי העמודים והתיילים, ושיקום פני השטח ככל שידרש. 2. בפירוק מתקנים ועמודים יושם דגש על כך שברזלים מיסוד מתקן ועמוד לא יבלטו מעל פני הקרקע, כך שלא תיווצר בעיה בטיחותית או סביבתית. 3. פירוק התחמ"ש יכלול פירוק מצעים במסד התחמ"ש ופינוי עד מפלס קרקע טבעית. 4. העבודות יכללו ל חריש והסדרה טופוגרפית לחיבור רציף לקרקע שיאפשר ניקוז תקין של נגר עילי. ויכלול סילוק מלא של כלל הפסולת מהשטח. 5. עבודות השיקום ילוו ע"י אדריכל נוף ויתואמו עם רשות הטבע והגנים ועם היחידה הסביבתית המקומית.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>דרך ציבורית בה יותרו מעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות וחניה.</p>
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	<p>יותרו סלילה וריצוף, תיעול וניקוז, העברת קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p>
4.5	מגבלות בניה ופיתוח
4.5.1	שימושים
	<p>מסדרון תשתיות לקווי חשמל: א. קווים וכבלים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה זמניים להקמת הקווים. ב. כל שימוש מכח תכנית מאושרת או כל שימוש שהותר כדין, בתיאום עם חברת החשמל לשימוש או התכלית המבוקשים ובלבד שמוסד תכנון המוסמך לאשר ביצוע עבודה בשטח או שימוש בשטח מצא כי אין בהם לסכל אפשרות הקמתם או הפעלתם של קווי החשמל במסדרון התשתיות</p>

4.5	מגבלות בניה ופיתוח
4.5.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור בתחום התכנית ובקרבה לקו המתח העליון לאחר הקמתו, אלא במרחק של 20 מ' מציר הקו. על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים שאינם משמשים לשהייה ממושכת ו/או מתקני חשמל במרחק הקטן מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר תיאום עם חברת החשמל. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית
ב	<p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות עילי</p> <p>שטח מתקנים עיליים לא יעלה על 15% במצטבר מתוך שטח היער.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>פירוק קו 161:</p> <ol style="list-style-type: none"> לאחר חישמול התחמ"ש וקו 161 ק"ו, יפורק קו 161 ק"ו לרבות פינוי העמודים והתיילים, ושיקום פני השטח ככל שידרש. הפירוק יכלול פירוק משטחי היסודות עד לעומק 1.5 מטר, חריש והסדרה טופוגרפית לחיבור רציף עם קרקע קיימת, שיאפשר ניקוז נגר עילי תקין, לרבות פינוי כלל הפסולת מהשטח.
ד	<p>צמצום מגבלות</p> <ol style="list-style-type: none"> לאחר הקמת קו המתח העליון יצומצם רוחב הרצועה מ- 60 מ' ל- 40 מ', באופן שמציר הקו יישמר מרחק של 20 מ' מכל צד של הרצועה. פרסום על צמצום רוחב הרצועה יבוצע בדרך של פרסום אישור תכנית. תשריט מעודכן יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים והוא יהווה חלק ממסמכי התכנית. לאחר פירוק קו החשמל הקיים, יבוטלו מגבלות הבניה והפיתוח החלות על תאי שטח 7,8 ו-9.
ה	<p>קווי תשתית</p>



מגבלות בניה ופיתוח	4.5
לפני תחילת ביצוע העבודות המותרות בשטח זה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי תשתית אחרים קיימים או מאושרים, עם כל הגורמים הנוגעים בדבר.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	3	3	3	9 (1)	50	450			1200	8682.51	4	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:

מתקני חשמל משניים כגון: עמודי חשמל, פורטלים ומתקנים "שקופים" דומים לא יחשבו במניין זכויות הבניה, והקמתם תותר בכפוף לצרכים התפעוליים ולהגשת היתר בניה כחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה המצוין בטבלה איננו כולל גובה מתקנים טכניים, עמודים ומתקני חשמל פתוחים, פורטל ואנטנות של מתקני תקשורת וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי לקבלת היתר בנייה ראשון יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הוועדה המקומית. התכנית תערך ע"י אדריכל נוף, בקני"מ 1:250, ותכלול פיתוח שטח ושיקום נופי של אתר התחמ"ש כמפורט בסעיף 4.2.2 וכן של דרך הגישה אליה.
2. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למזעור הפגיעה בסביבה לעת ביצוע עבודות ההקמה. התכנית תפרט את האמצעים שיש לנקוט לצורך מזעור הפגיעה בסביבה לרבות: מדידות וניטור רעש מכלי העבודה, ואמצעים להקטנת רעש ורעידות מפעולות ההקמה בהתאם לשעות הפעילות, אחסון חומרי בניה וציוד ופינוי פסולת ועודפי עפר, אמצעים למניעת פיזור אבק כתוצאה מעבודות ההקמה ומתנועת כלי רכב על דרכי עפר. התכנית תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
3. תנאי להיתר בנייה למבנה או מתקן, לרבות עמודים, עגורנים ומנופים, הינו תיאום עם מערכת הביטחון.
4. תנאי להיתר בנייה למבנה או מתקן, לרבות עגורנים או מנופים, שגובהם הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. תנאי להיתר/הרשאה/ ביצוע עבודות בתחום דרך 232 יהיה תיאום עם נתיבי ישראל. תיאום עם נתיבי ישראל לא יידרש עבור עבודות שאינן בתחום דרך 232.
6. בקשה להיתר בנייה למתקנים הנדרשים לצורך תחנת השנאה תכלול: גדרות, קירות תומכים, מתקני חשמל חשופים, עמודי חשמל, מסדרי חשמל, שנאים, דרכים פנימיות, מבני פיקוד ובקרה וכן פירוט של חומרי הגמר וגבהי הפיתוח כולל פתרון לניקוז הקרקע.
7. תנאי למתן הרשאה לקו יהיה קיומו של היתר הקמה לקו, בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו - 2006.
8. תנאי למתן היתר בניה, לעניין ניקוז נגר עלי לשטחי היער, יהיה תיאום מול נציג קק"ל, אזור נגב מערבי.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

קו חשמל

1. במקום בו הקו מוקם במקביל לקו מתח עליון הקיים, עמודי הקו ימוקמו ככל האפשר בשדרה ישירה ביחס לעמודי הקו הקיים ובניצב לציר הקו.
2. סטייה ל מעל 5 מטרים במיקום העמוד החדש ביחס לעמוד הקיים, תעשה בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.
3. גובה העמודים יהיה תואם ככול האפשר, לגובה העמודים בקו הקיים. חריגה מעל 15 מטר מגובה העמודים בקו הקיים, תעשה בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.
4. העמודים לא ייצבעו באדום- לבן, ככל הניתן.
5. ככל והנמכתם של העמודים תביא לחריגה מהעמדתם בשדרה, יובא פתרון למהנדס הרשות המקומית.
6. מיקום העמודים יהיה בחפיפה, ככל הניתן, עם מיסעה מבלי לפגוע בתכנון ותפקוד של דרך 232.
7. התכנון המפורט של הקו/מיקום העמודים יעשה באופן שיצמצם ככל הניתן את הפגיעה במתקן פוטו וולטאי מגן המאושר מכוח תכנית מס' 651-0773119.
8. קו המתח הגבוה הקיים יוטמן בהקדם ככל האפשר.

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>תכנון מפורט:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לעת התכנון המפורט לקו תוגש למהנדס הרשות המקומית תכנית נופית, שתכולתה תתואם עמו. התכנית הנופית תתייחס לשיקום מתחמי העבודה, משטחי הקמה ובסיסי העמודים, ותבחן ואמצעים לצמצום מופע הקו והיבטים נופיים וסביבתיים רלוונטיים. 2. ככל שלא ניתן יהיה לבצע את התכנית הנופית עקב בעיות הנוגעות לכניסה לקרקע, יובא העניין בשנית לאישור מהנדס הרשות המקומית והגורמים הרלוונטיים, אשר יוכלו לשנות את התכנית הנופית או לבטל חלקים ממנה. 3. לעת התכנון המפורט יש לתאם מיקום העמודים עם מערכת הביטחון. 4. ביצוע התכנית הנופית ייעשה באחריות חברת החשמל/הגורם המבצע בכפוף להבנות עם המחזיקים בקרקע ובשיתוף מהנדס הרשות המקומית. 5. הקמת הקו אינה מותנית בביצוע הטיפול הנופי. במקרה ויהיה קושי לבצע את התכנית הנופית, הנושא יובא למהנדס הרשות המקומית. 	
עתיקות	6.3
<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי העתיקות המסומנים בתשריט מצב מוצע הינם אתרי עתיקות מוכרזים כדין. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות חפירת בדיקה העתיקות. 3. כל העבודות המצדיקות שימור ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 	
איכות הסביבה	6.4
<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי התארגנות: <ol style="list-style-type: none"> א. ציוד המכיל דלק/שמן ימוקם בתוך מאצרה אטומה. ב. התאורה תכוון כלפי פני השטח. ג. בגמר העבודה יפונה הגידור וכלל הציוד מהשטח, ללא שאריות פסולת מכל סוג. 2. עודפי עפר ופסולת: <ol style="list-style-type: none"> א. יבוצע שיקום, בהתאם לצורך, במקומות בהם תוכשר דרך גישה ו/או משטח להקמת עמוד חשמל. עפ"י הצורך יבוצעו חישוף הקרקע, שמירתה בכפוף להתאמה לבדיקות קרקע, וניצולה החוזר לאחר סיום העבודות. ב. בעת עבודות ההקמה, יעשה ככל הניתן שימוש בעודפי עפר לצורך מילוי. ד. לאחר גמר העבודה בכל אתר הקמת עמוד חשמל או פירוק עמוד ו/או בדרכי הגישה, ולא יאוחר מ-3 חודשים מיום סיומה, יתבצע ניקוי יסודי של האזור, כך שלא יישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמוד או פירוק עמוד. 3. מניעת זיהום אור: <ol style="list-style-type: none"> א. התאורה הביטחונית בהיקף גדר התחמ"ש תופעל בשעת חרום בלבד לפי הנדרש מבחינה ביטחונית. ב. תאורת ההצפה בתחמ"ש תופעל רק בעת ביצוע עבודות אחזקה בלילה. 	

איכות הסביבה	6.4
<p>5. רעש ושדות אלקטרומגנטיים :</p> <p>ב. חברת החשמל תבצע מדידות רעש לתחמ"ש ומדידות של עוצמות השדה המגנטי לתחמ"ש ולקו המתח העליון, לאחר הפעלת התחמ"ש שתחנת המשנה. המדידות יבוצעו עד 6 חודשים לאחר ההפעלה המסחרית של התחמ"ש, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז דרום.</p> <p>ד. לא יעשה שימוש במבדדים קרמיים בעמודי קו המתח העליון המתוכנן.</p> <p>6. זיהום קרקע ומים מדלקים/שמנים :</p> <p>כל שנאי או ציוד המכיל דלק/שמן בתחמ"ש, ימוקם מעל משטח אטום המנוקז למאצרה מרכזית. תכולת המאצרה המרכזית תפונה בעת הצורך באמצעות מיכליות לאתר סילוק פסולת מורשה או למתקן טיפול אחר של חברת החשמל.</p> <p>7. פיתוח שטח ושיקום נופי :</p> <p>א. לפני תחילת העבודות להקמת התחמ"ש ובהתאמה לבדיקות קרקע יבוצע חישוב שכבת הקרקע העליונה ושמירתה בערימה נפרדת, בכפוף להתאמה לבדיקות קרקע, לצורך שיקום נופי בשטחי הגינון בהיקף התחמ"ש.</p> <p>ב. סימון תחום עבודות הקבלנים להקמת התחמ"ש, כולל קווי דיקור, יעשה באמצעות יתדות ו/או סרטי סימון. ינקטו כל האמצעים הנדרשים על מנת שלא לחרוג מתחום העבודות המסומן.</p> <p>ג. ינקטו אמצעים למניעת חדירה והתפשטות של מינים פולשים משטחי העבודות, בתאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ד. בעבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מפגעי אבק כנדרש באתרי בניה, לרבות הרטבת משטחי עבודה ודרכים וכיסוי מטען המשאיות בזמן ההובלה.</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>1. שפכים סניטריים :</p> <p>א. בשלב הקמת התחמ"ש יותקנו באתר שירותים כימיים והשפכים הסניטריים יפוגו ליעד מאושר.</p> <p>ב. בשלב התפעולי של התחמ"ש, השפכים הסניטריים יועברו לבור איסוף אטום. במידה ותגיע תשתית ביוב של הרשות המקומית עד אתר התחמ"ש, תחובר אליה התחמ"ש ויבוטל בור האיסוף.</p> <p>2. ערכי טבע ונוף :</p> <p>א. תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים ; פריצה של דרכי גישה לאתרי הקמת עמודי חשמל - יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, תוך התחשבות במגבלות הנדסיות ויכולת ביצוע.</p> <p>ב. לצורך גישה אל משטחי העבודה להקמת עמודי החשמל יעשה שימוש בדרכים קיימות, ככל האפשר.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.6
<p>שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית מיועדים להפקעה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>תא שטח ביעוד דרך : תא שטח 3</p>	

6.6 הפקעות לצרכי ציבור
תאי שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח : תאי שטח 2,11

6.7 ניהול מי נגר
שימור מי נגר עילי : ינקטו אמצעים בתחמ"ש לשימור מי נגר עילי, בהתאם להוראות תמ"א/1 והעקרונות שנקבעו בנספח הניקוז.

6.8 שמירה על עצים בוגרים
<p>1. לשלב התכנון המפורט של קו ההולכה, יוגש סקר עצים מפורט הכולל את הסטטוס המוצע לעצים בתחום התוכנית. סקר זה יאושר ע"י פקיד היערות האזורי בטרם יונפקו רישיונות כריתה.</p> <p>2. לעת הגשת היתר בניה, במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה מקומית, לאחר קבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר לתכנית ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת התחמ"ש וקווי החשמל.	
2	פירוק תחמ"ש ארעית ניר יצחק ופירוק קו 161 ק"ו בין התחמ"ש הארעית וצומת גבולות.	הפעלת/חשמול התחמ"ש וקו 161
3	פינוי ושיקום תא שטח 509	הפינוי והשיקום יבוצעו בתוך חצי שנה מיום הפירוק.

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53