

העדה משפטי
1.5.00

דברי הסבר לתכנית מתאר - שטח למתקנים הנדסיים (שטח משולב לתחנת משנה ומשרדים)

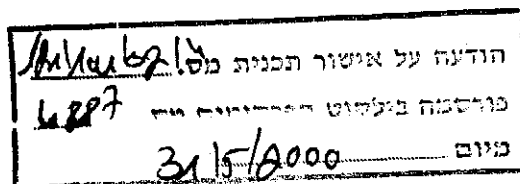
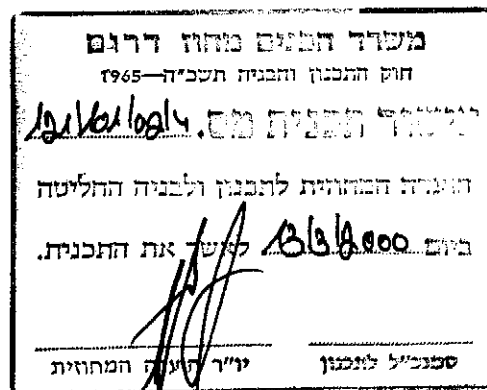
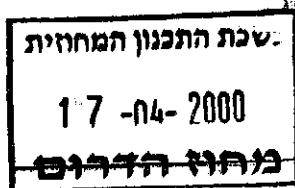
- על פי תחזית צריכת החשמל העתידית הנובעת מהפיתוח הצפוי של העיר אשקלון וסביבתה, ולרווחת התושבים באיזור, זקוקה חברת החשמל להקמת תחנת משנה "אשקלון" ולמשרד איזורי שימש את תושבי העיר אשקלון והסביבה.

- התכנית באה לייעד שטח המשלב הקמת תחנת משנה ומשרד איזורי. תחנת המשנה תשמש להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה ותכלול מתקנים ראשיים ומשניים. המתקנים הראשיים לתחנת המשנה הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה יהיו במבנה. המשרד האיזורי יכלול משרדים, מחסנים מקורים, סככות אחסנה, ציוד עבור קבוצות חל"ב וכל ציוד אחר הנדרש למתן שרות תפעולי לצרכני חברת החשמל.

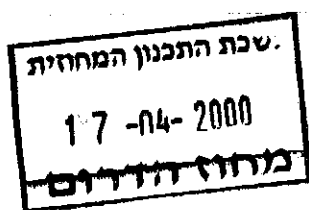
- קיימת הפרדה תכנונית, תפעולית ופיזית בין התחמ"ש לבין המשרד האיזורי. תחנת המשנה "אשקלון" מתוכננת על שטח של כ- 4.5 דונם כאשר במרכזו של השטח יוצב מבנה סגור המכיל 4 שנאים.

- המרכז האיזורי מתוכנן על יתרת השטח (כ- 7 דונם). המשרדים מתוכננים בחזית שדי עופר וקבוצת מחסנים ואחסנה הפתוחה בפינתו הדרום מזרחית של המגרש.

- תחנת המשנה והמשרד האיזורי יבנו קרוב למרכז העיר ולמרכז העומס, תוך השתלבות ביעודי הקרקע במרחב המיידני הגובל ושימת דגש על עיצוב סביבתי, נופי וארכיטקטוני נאות.



הפקת משפטי
1.5.00



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מתאר מספר 121/101-02-4

שינוי לתכנית מתאר 106/101/02/4



הנדסן מסדד
1.5.00

- 2 -

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר 121/101/02/4 שינוי לתכנית מתאר מס' 106/101/025/4.

2. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 6 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית").

ב. תשריט בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט").

ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500.

3. המקום

מחוז: דרום

נפה: אשקלון

מקום: בעיר אשקלון בפינה הדרום מזרחית של צומת כביש מס' 4 ושדרות עופר.

גוש: 1466

חלקי חלקות: 8, 9.

4. ציונים בתשריט

בהתאם לסימנים במקרא התכנית.

5. שטח התכנית

כ- 18.15 דונם.

6. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

7. יזם התכנית

חברת החשמל לישראל בע"מ.

8. המתכנן

דוד בן-ישי

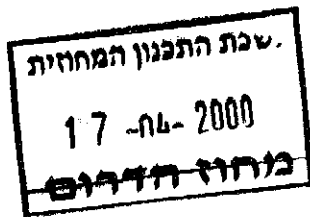
מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי

חברת החשמל לישראל בע"מ

ת.ד. 10 חיפה 31000 טל': 04-8646201/2 פקס': 04-8646061

9. יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה את תכנית מתאר מס' 106/101/02/4 בתחום גבולות התכנית.



הנדסה
משרד
ל-1700

- 3 -

10. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקנים הנדסיים – (שטח משולב תחנת משנה ומשרדים) – מרכז איזורי של חברת החשמל, על ידי שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

11. חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה של תכנית מיתאר אשקלון.

12. תכליות ושימושים

12.1 שטח למתקנים הנדסיים (שטח משולב תחנת משנה ומשרדים)

ישמש על פי התכליות והיעודים הבאים:

- 12.1.1 תותר הקמת ותפעול משרדים - מרכז איזורי ומערך לוגיסטי של חברת החשמל.
- 12.1.2 יותרו הקמת מבני משרדים, מחסנים מקורים, סככות, מגרשי חניה, כבישים פנימיים, גדר היקפית, גדר פנימית, ביתן שומר, מתקני קשר, אנטנה וכל מבנים תפעוליים אחרים נדרשים לתפעול האתר. תותר אחסנת ציוד עבור קבוצות, קבוצות חל"ב וכל ציוד אחר הנדרש למתן שרות תפעולי לצרכני החשמל.
- 12.1.3 תותר הקמת תחנת משנה, לרבות הקמת מתקנים ראשיים ומשניים עבור תחנת המשנה, כפי ידרשו מעת לעת ע"י החברה. המתקנים הראשיים לתחנת המשנה, הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה יהיו במבנה סגור. מחוץ למבנה תחנת המשנה מותר להקים עמודי חשמל, סוללות, כבלים, כבישים פנימיים, גדר היקפית, גדר פנימית, ביתן לשומר ולהשתמש לחניית כלי רכב.
- 12.1.4 גדר היקפית תהיה ככל האפשר על גבול המגרש, למעט אם הדבר בלתי אפשרי בשל משתמשים ו/או סיבות טכניות.

12.2 שטח ציבורי פתוח

ישמש להעברת תשתיות הנדסיות עירוניות וקוי מתח עליונים של החברה. בתחום השצ"פ יותר מעבר ותותר הכנסת ציוד דרך שער החרום.

12.3 דרכים

- 12.3.1 תוואים ורוחבם עפ"י המסומן בתשריט.
- 12.3.2 הכניסה הקבועה אל שטח למתקנים הנדסיים (שטח משולב תחנת משנה ומשרדים) תהיה מחזית שדי עופר ובמרחק שלא יפחת מ-100 מ' מציר צומת הרחובות שדי עופר וכביש מס' 4. מיקומה המדויק של הכניסה יתואם עם משרד התחבורה טרם מתן היתרי בניה.

12.4 טבלת זמניות בנייה למצב מוצע

מצב מוצע														שטח המגרש במ"ר		שטח מארש		שם היעוד
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח		שטח	שם היעוד	
														שטח				

* קווי בנין עיליים ותת-קרקעיים זהים.

שכת התכנון המחוזית
17-04-2000
~~במחוז הדרום~~

התכנית מס' 17-04-2000
17-04-2000

המפקח
1.5.00

13. תנאים למתן היתר בניה

היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, ויתואמו עם חברת מקורות.

יוגש דו"ח סביבתי לאישורו באיגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.

היתרי בניה ינתנו בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון ועם מינהל התעופה האזרחית.

14. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

15. תשתיות

15.1 פיתוח - תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים,

הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסכמות. תינתן זכות מעבר בתחום התכנית למערכות תשתית.

כל קוי התשתיות היוצאים מתחנת המשנה יהיו תת קרקעיות.

15.2 חשמל - תכניות החשמל לקוי מתח נמוך וגבוה כאחד יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל

ומהנדס העיר.

15.2.1 הוראות בינוי ופיתוח:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

שכת התכנון המחוזית

17-04-2008

מחוז הדרום

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת וקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות ועל פי הענין לעבור לאורך קוי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קוי דלק וקוי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל:

15.2.2

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטח ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות טרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

- 15.3 **תקשורת** - תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי.
מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר ומינהל התעופה האזרחית.
- 15.4 **ניקוז** - תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
- 15.5 **ביוב** - תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות.
- 15.6 **מים** - תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות.
- 15.7 **אשפה** - סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף תברואה של העיריה.
- 15.8 **תשתית קיימת** - לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מינהל ההנדסה.
- 15.9 **תאום תשתיות** - כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

16. **שלבי ביצוע** - מיד עם אישור התכנית.

17. **הפקעות לצרכי ציבור** - השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף מס' 188 א' - ב'.

דוד בן-ישי
אגף לוגיסטיקה ותכנון
מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי
חבר החשמל לישראל
ת.ד. 10, חיפה 8646201
עורך ומגיש התכנית

דוד בן-ישי
אגף לוגיסטיקה ותכנון
מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי
חבר החשמל לישראל
ת.ד. 10, חיפה 8646201
חבר החשמל לישראל