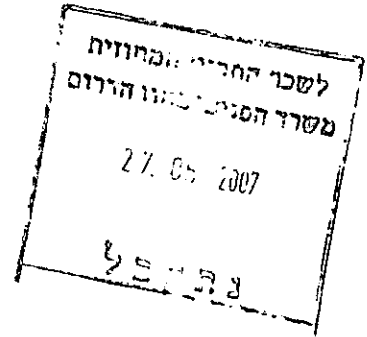


109747

**מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שקמים.**

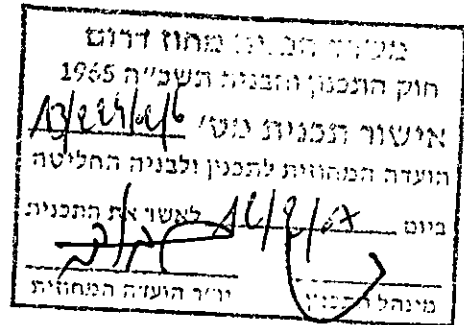


הוראות התכנית

**תכנית מתאר מפורטת מס' 13/224/02/6
תחמ"ש זמורות**

המהווה שינוי לתכנית מתאר שפיר מס' 224/02/6.
ולתכנית מפורטת מס' ד' 1/224/02/6 ולתכנית מס' 143/03/6

הסדרה סטאטוטורית לשטח תחנת המשנה "זמורות"
של חברת החשמל בע"מ. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.



Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.

מבוא:

תחנת המשנה זמורות הינה תחנת משנה ותיקה הפועלת ומספקת חשמל שנים רבות. התחמ"ש כלולה בתכנית המתאר המקומית 224/02/6 ביעוד "מתקן חשמלי". בהתאם לנוהג ששרר בעבר, לא הוקנו למגרש התחמ"ש זכויות בניה כלשהן. הצורך המתמיד בבצוע שיפורים ושינויים של מתקני התחמ"ש, הנובע מהתפתחות הביקוש לחשמל, מחייב קבלת היתרי בניה מעת לעת. תכנית זו מוגשת כתכנית מפורטת המסדירה את זכויות ומגבלות הבניה בתחמ"ש ואת רשימת התכליות המותרות בו, כדי לאפשר את תפעול התחמ"ש ופיתוחה לטובת משק החשמל, תוך שמירה על כללי הבטיחות.

1. **שם התכנית:** זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' : 13/224/02/6, תחמ"ש זמורות. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
המהווה שינוי לתכנית מתאר שפיר מס' 224/02/6 ולתכנית מפורטת מס' ד/ 1/224/02/6 ולתכנית מס' 143/03/6 להלן התכנית.

2. **מקום התכנית:**

מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : מרחב תכנון מקומי שקמים, מ.א שפיר
גושים וחלקות :

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
1050		53, 55, 59, 60
2780		2
2907	11	10, 12, 16, 18

3. **שטח התכנית :** 71.58 דונם

4. **מסמכי התכנית:** תכנית זו כוללת :

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)
ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן : התשריט)
ג. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:500

כל מסמכי התכנית המפורטים לעיל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

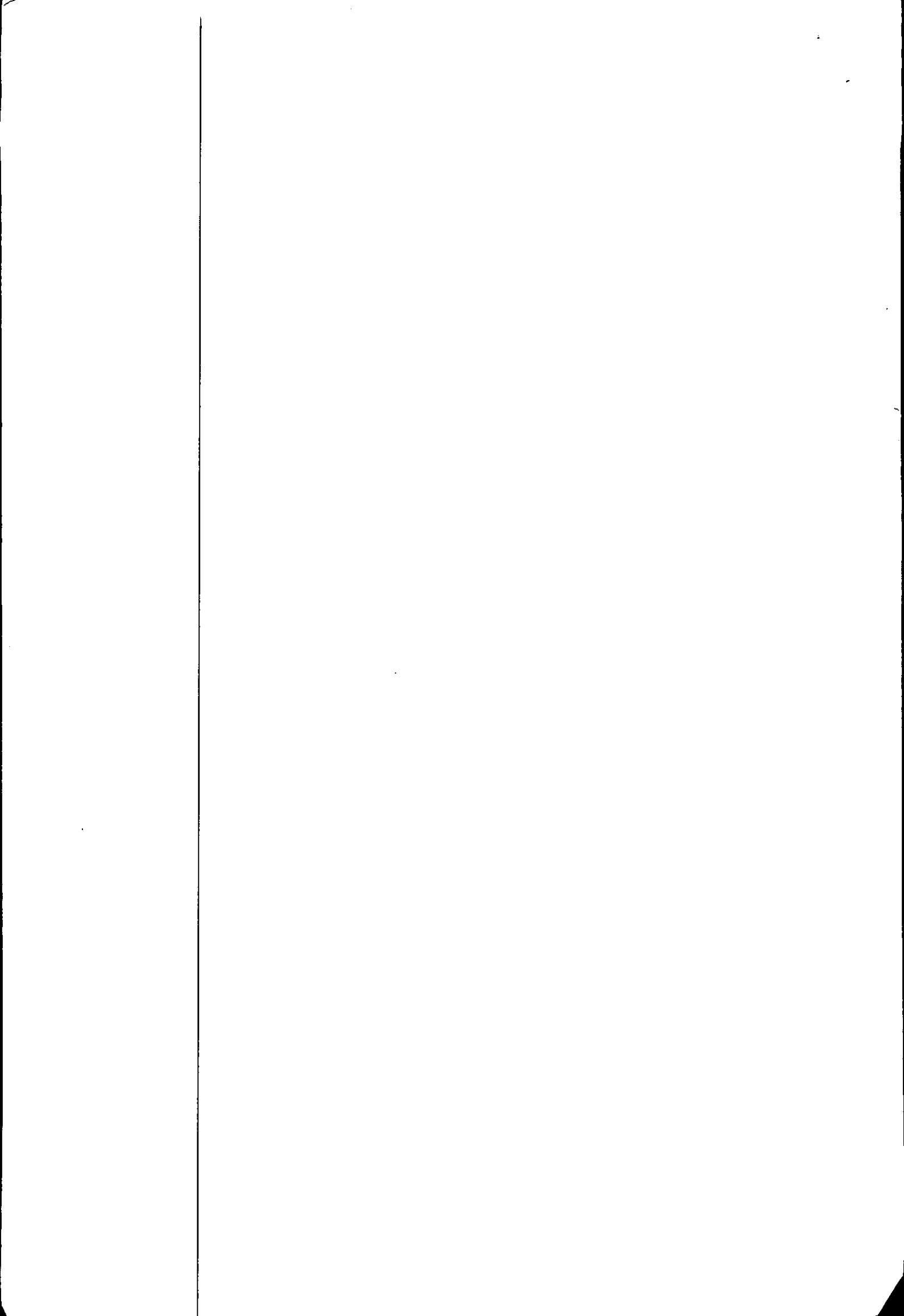
5. **ציונים בתשריט :** על פי המסומן והמתואר במקרא.

6. **יחם ומגיש התכנית :**

חברת חשמל לישראל
מר דוד בן ישי
מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי, חברת החשמל
ת.ד. 10 חיפה 31000
טל - 8646201-04
פקס - 8646061-04

7. **בעלי הקרקע:**

מינהל מקרקעי ישראל.
חוכרים - חברת החשמל.



8. עורך התכנית:

לוטנר-ברגמן, אדריכלים בע"מ.
ברגמן ניצן, אדריכל. רשיון מס' 35472.
רח' יד חרוצים 4, ירושלים. 02-6736471

9. מטרות התכנית:

- א. הסדרת דרך גישה לתחמ"ש זמורות מדרך מס' 1 ע"י שינוי יעוד מקרקע חקלאית.
ב. הקלה בקו בניין ארצי מדרך מס' 3 מ-100 מ' ל-50-60 מ'.
ג. קביעת הנחיות זכויות ומגבלות הבניה. ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

10. יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את תכניות מס': תכנית מתאר שפיר מס' 224/02/6 ותכנית מפורטת מס' ד/1/224/02/6 ותכנית מס' 143/03/6 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית אחרת, עדיפה תכנית זו.

11. טבלת זכויות בניה

מצב קיים: אין זכויות בניה

מצב מוצע:

קוי בנין	מס' קומות מרבי	היקפי בניה מרביים במגרש					שטח מגרש	מס. מגרש	יעוד קרקע
		תכסית	סה"כ (עיקרי+ שרות)	שרות	שטח עיקרי	מתחת למפלס הכניסה			
כמסומן בתשריט							24.10 ד'	1000	מתקן חשמל / הנדסי
	1	500 מ"ר	500 מ"ר	-	500 מ"ר	מתחת למפלס הכניסה			
	3	1500 מ"ר	2100 מ"ר	500 מ"ר	1600 מ"ר	מעל למפלס הכניסה			

12. תכליות ושימושים:

- 12.1 מתקן חשמל / הנדסי**
 השטח המיועד למתקנים הנדסיים (תחמ"ש), ישמש להקמה ותפעול תחנת משנה. בתחומי שטח תחנת המשנה יותרו הקמת ותפעול מתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מסדרים חשמליים, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, משרדים ובתי מלאכה לצורך התחמ"ש, דרכים פנימיות, גדרות וסוללות עפר, ביתן שומר וכל תכלית נדרשת אחרת - הכל לפי שיידרש מעת לעת על ידי החברה וע"פ טבלת זכויות והגבלות הבניה שבסעיף 11.
- 12.2 דרך זמנית ואו מאושרת כולל דרכי מע"צ ודרכי שרות.** ודרך מוצעת- כפי שמוגדרת בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, לרבות גשרים, מעברים עיליים ותחתיים, תשתיות, סוללות וקירות תומכים.
- 12.3 שטח חקלאי - מותר שימוש על פי הוראות התכניות התקפות.** הקמת מבנים חקלאים תותר בהתאם לאשור הועדה המקומית.
- 12.4 דרך גישה זמנית לתחמ"ש:**
 תשמש כדרך גישה אל תחנת המשנה ותשמר פנויה בכל עת לצורך זה. לאחר שתיסלל דרך הגישה המוצעת לכל אורכה לרבות החיבורים לתחמ"ש ולכביש הקיים, תבוטל דרך הגישה זמנית. לאחר ביטול דרך הגישה הקיימת יחזרו השטחים הסלולים בה לייעודם, ערב אישור תכנית זו.
- 12.5 שטח לטיפול נומי בשולי דרך:**
 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום ירוק לסירוגין מיועד לשטח הטיפול נומי בשולי הדרך. באזור זה תותר נטיעת עצים, הקמת קירות ומסלעות. והוא ישמש רצועה ירוקה בין דרך הגישה לאתר התחמ"ש לבין דרך מס' 3.
- 12.6 דרך גישה מוצעת לתחמ"ש:** תשמש כדרך גישה אל ומתחנת המשנה ותשמר פנויה בכל עת לצורך זה. וכן דרך גישה לחיבור הדרך לדרך לבית העלמין משואות יצחק.
- 13. הנחיות סביבתיות: שדות אלקטרומגנטיים:** עוצמות השדות האלקטרומגנטיים שתתקבלנה בגבול התחמ"ש, לא תעלינה על העוצמה המירבית המותרת, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- רעש:** מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה כתוצאה מהפעלת התחמ"ש, לא יעלו על המפלסים המירבים המותרים שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990 (ק.ת. 5288 מיום 23.8.1990)
- 14. תנאים למתן היתרי בניה:** היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו.
 - הבקשה להיתר תכלול נספח לטיפול נומי שיערך על ידי מתכנן נוף ויתואם עם קק"ל. בנספח יינתן דגש לחזית התחמ"ש הפונה לכביש 3.
- 15. חלוקה ורישום:** חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה סימן ז' לפרק ג' ע"י יוזם התכנית.
- 16. חניה:** החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ תקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.
- 17. היטל השבחה:** היטל השבחה יגבה כחוק.

18. תשתיות ושרותים הנדסיים:
- 18.1 **ניקוז מי הגשמים:** ניקוז מי הגשמים יהיה ע"י חלחול וניקוז טבעי או ע"י מערכות ניקוז חיצוניות, כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית.
- 18.2 **ביוב:** הביוב יעשה על פי הנחיות הרשות המקומית, ובאישור התכניות ע"י משרד הבריאות.
- 18.3 **אספקת המים:** ממתקן "מקורות" או מרשת אספקת המים המקומית ובאישור התכניות ע"י משרד הבריאות.
- 18.4 **כינוי אש:** יתוכננו ויבוצעו סידורי כבוי אש נאותים לפי דרישת איגוד ערים שירותי כבאות.
19. **הפקעות לצרכי ציבור:** מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
20. **שלבני ביצוע:** הבניה בשטח המתקן תעשה בשלבים על פי צרכי מערכת החשמל הנגזרים מצרכי הפיתוח האזורי.

חברת החשמל לישראל בע"מ
 ה.צ. 2-060047-00

חתימת יוזם התכנית

מר דוד בן ישי
 מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי
 חברת החשמל
 ת.ד. 10 חיפה 31000
 טל - 8183503-04
 פקס - 8183573-04

חתימת בעלי הקרקע
 מינהל מקרקעי ישראל

לוטנר-ברגמן
 רח' יד חרוצים 4 ירושלים 6736470-02
 טל: 6736471-02, פאקס: 93420-02
 512723885
 lb@lotner-bergman.co.il

חתימת עורך התכנית:
 לוטנר - ברגמן, אדריכלים בע"מ
 ברגמן ניצן, אדריכל. רשיון מס' 512723885
 רח' יד חרוצים 4 ירושלים 6736471-02