

מחוז ירושלים

תמ"מ/1/16

**תחנת מיתוג ומעבר לקווי חשמל
ראשיים אבן ספיר - צפית**

הוראות

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
תיקון מספר 16 לתוכנית מיחאר מחוזית למחוז ירושלים
מספר ח/מ/מ/1

תחנת מיתוג אבן ספיר ומעבר לקווי חשמל ראשיים
אבן ספיר - צפית

הוראות התוכנית

המועצה הארצית לתכנון ולבניה
ישיבה מס' 1711/א/כס"מ 17.11.91

אושר למתן חוקה

יושב ראש המועצה

1.1.1992

1. שם התוכנית

תוכנית זו על מסמכיה האמורים להלן תקרא: "היקון מספר 16 לתוכנית מיתאר מחוזית למחוז ירושלים ת/כ/מ/1 - תחנת מיתוג אבן ספיר ומעבר לקווי חשמל ראשיים אבן ספיר - צפית". (להלן - "תוכנית זו").

2. מסמכי תוכנית זו

א. תשעה דפי הוראות (להלן - "הוראות התוכנית") וחשריט הכולל 2 גליונות:

- גליון מספר 1 בקנ"מ 1:50,000 למעבר קווי החשמל הראשיים אבן-ספיר - צפית;
 - גליון מספר 2 בקנ"מ 1:1,250 לתחנת המיתוג אבן ספיר ודרך הגישה אליה;
- (להלן - "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

ב. נספח א' המהווה נספח מנחה הכולל פריסת קווים ועמודים לתחנת המיתוג אבן ספיר בקנ"מ 1:1,250, סכמת קווי מתח על ועליון לתחנות משנה קיימות ועתידיות בקנ"מ 1:5,000, ודוגמאות לעמודי חשמל במתח על ועליון ללא קנה מידה.

ג. נספח ב' המהווה נספח לסעיף 14 לתוכנית זו - "עקרונות וכללים למניעת מפגעים ולשיקום נופי בהכנון ובביצוע עבודות נילוח להקמת קו מתח על ועליון". (להלן - "נספח ב'").

3. הגדרות וקיצורים

- החברה - חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן - "החברה").
- תחנת מיתוג אבן ספיר - תחנת מיתוג 400 ק"ו מוצעת ליד מושב אבן ספיר (להלן - "תחנת המיתוג").
- מעבר לקווי חשמל - שטח למעבר קווי חשמל ראשיים למתח על, עליון וגבוה שבתוכנית, ואחת היא אם קווים אלה קיימים או מתוכננים.
- קו מתח על - קו המוליך חשמל במתח נקוב של 400 ק"ו וכולל עמודים ותיילים.
- קו מתח עליון - קו כנ"ל ובמתח של 110-150-161 ק"ו.
- קו מתח גבוה - קו כנ"ל ובמתח של 1-22-33 ק"ו.
- אזור בנוי - אזור המיועד לאחד מאלה: מגורים, מסחר, מלאכה, חעשיה, בניני ציבור, מלונאות או למספר יעודים - כאמור לעיל.
- שטח פתוח - שטח שאינו מיועד למגורים, מסחר, מלאכה, חעשיה, בניני ציבור או מלונאות.

4. באור סימני התשריט

-	קו כחול	-	גבול תוכנית זר.
-	צבע ירוק כהה	-	שטח מעבר לקווי חשמל.
-	צבע סגול	-	שטח לתחנת המיתוג.
-	צבע ירוק בהיר	-	שטח ציבורי פתוח.
-	צבע אדום	-	שטח לדרך גישה מוצעת לתחנת המיתוג.
-	צבע חום	-	דרך מאושרת או קיימת.
-	סימן מידה	-	רוחב שטח מעבר לקווי חשמל.
-	קו אדום מרוסק	-	קו בנין.
-	קו אדום מרוסק עם נקודות	-	קו חשמל קיים.
-	צבע צהוב	-	עמוד חשמל קיים/לביטול בשטח תחנת המיתוג.
-	ספרה ברבע עליון של העיגול	-	מספר הדרך.
-	ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול	-	מרווח קדמי מינימלי.
-	ספרה ברבע התחתון של העיגול	-	רוחב הדרך.
-	קו שחור בין עיגולים	-	גבול חלקה רשומה.
-	קו שחור עם משולשים	-	גבול גוש.
-	ספרה בתוך עיגול	-	מספר חלקה רשומה.
-	שטח מטויט בקווים אדומים	-	דרך לכיטול.
-	שטח צבוע ירוק מטויט בקווים סגולים	-	דרך מוכרזת.

5. המקום

מרחב תכנון מחוזי - ירושלים.
 מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה.
 רשות מקומית - מ.א. מטה יהודה.
 בין תחנת המיתוג צפית על יד כפר מנחם לתחנת מיתוג מוצעת אכן-ספיר.

6. תחום התוכנית

א. התוכנית תחול על שטח של כ- 4,271,560 דונם המותחם בהשריט בקו כחול.

ב. חלוקת השטחים בתוכנית היא כדלהלן:

כ -	4,120.000 דונם	-	שטח מעבר לקווי חשמל.
כ -	104.000 דונם	-	שטח תחנת המיתוג.
כ -	38.035 דונם	-	שטח ציבורי פתוח.
כ -	1.785 דונם	-	שטח דרך מאושרת או קיימת.
כ -	2.990 דונם	-	שטח דרך הגישה המוצעת או הרחבת דרך.
כ -	3.300 דונם	-	שטח דרך לכיטול.
כ -	1.450 דונם	-	שטח דרך מוכרזת.

ג. תחנת המיתוג תחול על גושים וחלקות אלו:

גוש 29941 חלק מחלקה 1.
 גוש 29943 חלקי חלקות 1, 3, 4, 15.

7. יוזם התוכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולכנייה למחוז ירושלים.
8. עורך התוכנית
חברת החשמל לישראל כע"מ.
9. מטרות התוכנית
א. לייעד שטח למעבר לקרוי חשמל ראשיים במתח על, עליון וגבוה וקביעת המותר והאסור מתחתם ובקירבתם.
ב. לייעד שטח לתחנת מיתוג חדשה אכן ספיר, שטח ציבורי פתוח מסביב לה ודרך גישה אליה.
ג. לקבוע הוראות כינוי וחובת הגשת תוכנית כינוי ופיתוח והנחיות להוצאת היתרי בנייה לתחנת המיתוג ודרך הגישה אליה.
ד. לקבוע הנחיות למניעת מפגעים ושיקום נופי בהקמת קרוי חשמל.
10. יחס לתוכניות אחרות
א. שטחים המיועדים עפ"י תוכנית זו למעבר לקרוי חשמל, יחולו עליהם הוראות שבסעיף 12 להלן.
ב. בכל תוכנית מיתאר מחוזית, מקומית או מפורסת שתערך לאחר תחילתה של תוכנית זו, יסומנו בהשריט התוכנית השטחים למעבר לקרוי חשמל, בכפוף לתיאום מוקדם עם החברה, למניעת אי דיוקים הנובעים מקנה-מידה שונה במקום שיש יעוד לקרקע חקלאית, יסומנו המעברים לקרוי חשמל על רקע סימון של הקרקע החקלאית.
ג. בכל מקרה של ניגודים בין תוכנית זו לבין כל תוכנית אחרת, ייקבע האמור והמסומן בתוכנית זו, זולת אם נאמר אחרת בתוכנית מיתאר ארצית.
ד. התוכנית משנה בהתאמה את תוכנית מיתאר מחוזית ירושלים מספר ח/מ/מ/1, ואת תוכנית מיתאר מקומית מטה יהודה מספר מי/200 ע"י יעוד שטחים לתחנת מיתוג, מעבר לקרוי חשמל, שטח ציבורי פתוח, דרך גישה ביטול דרך קיימת.
ה. תוכנית זו אינה פוגעת בהכרזת קרקע כקרקע חקלאית ויעוד קרקע חקלאית.

11. רמת דיוק וסטיות מותרות

- א. פרטי תוכנית זו נכונים עד כדי רמת הדיוק הניתנת על פי קנה-מידה של 1:50,000 והגבולות ותוואי הקווים שבו ניתנים כאישור מתכנן מחוז ירושלים לשינוי עד ל-100 מטר, אם הם מתחייבים ממדידה ומהתאמה לקנ"מ גדול יותר.
- ב. שינוי בתוואי הקווים ובגבולות תוכנית זו בין 100 מטר ל-500 מטר ניתן לאשר במסגרת תוכנית מיתאר ארצית, מחוזית, מקומית, או מפורטת, אם השינוי הוא באזור בנוי ודרוש למניעת סתירות כיעודי הקרקע שבמקום, בין אם השינוי מכוקש על ידי החברה או מוסד תכנון.
- ג. לצורך שמירה על ערכי טבע, קרקע ונוף וכגין אילוצים הנרסיים, תותר באישור הועדה המחוזית סטייה בתוואי קווי החשמל, בין 100 מטר ל-500 מטר בשטח פתוח.
- ד. שינוי או סטייה בתוואי הקווים מעל ל-500 מטר ועד 1000 מטר, מחייב אישור המועצה הארצית לתכנון ולכנייה.
- ה. שינוי או סטייה בגבולות תחנת המיתוג ודרך הגישה כפופים להוראות חוק התכנון והכנייה בלבד, בהתחשב שגליון מספר 2 ערוך כתוכנית מפורטת.

12. חכליות ושימושים

א. שטח מעבר לקווי חשמל והגבלות בנייה ועבודות

- א.1. בשטח מעבר לקווי חשמל מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, רוחב ומיקום המעבר לקווי חשמל יהיה כמסומן בחשריט. במעבר לקווי חשמל ניתן להתיר הקמתם של ביתני שרותים ומכנים חקלאיים בלתי רצופים, שגובהם לא יעלה על 3 מטר. מותר להשתמש במעבר לקווי חשמל למעברים לקווי מים, ביוב ודרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, גנים, שמורות טבע וגנים לאומיים, לצורך שמירת ערכי טבע ונוף וכיוצא בזה ועיבודים חקלאיים, תוך התאמת המרחקים למגבלות, כמפורט להלן, הכל בהתיעצות עם החברה.
- א.2. בנוסף לאמור בפסקה (1), לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתייל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הכולט או הקרוב ביותר לבנין, ואחת היא אם מבקשים לבצע את העבודה בשטח המעבר לקווי חשמל או מחוץ למעבר לקווי חשמל.

בשטח פתוח

20 מטר מציר קו חשמל מתוכנן או קיים במתח עליון;
35 מטר מציר קו חשמל מתוכנן או קיים במתח על.

באזור בנוי

בנייה חדשה בקירבת קווים עיליים קיימים אינה דורשת חישובים כלשהם לצורך בדיקת ההתקרבויות כתנאי שהמרחק המזערי בין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה ובין קו מדומה אנכי משוך אל הקרקע מהתייל הקרוב ביותר, במצב ללא נטייה, יהיה כדלקמן:
קווים המתח גבוה ועליון - 20 מטר.
קווים במתח על - 35 מטר.

לא תותר בנייה במרחק הקטן מהמרחקים הנקובים בפסקה זו אלא לאחר התייעצות עם החברה.

א.3. בכל מקרה של שינוי יעוד שטח פתוח לאזור בנוי בקירבת שטח למעבר לקווי חשמל ולא מעל 100 מטר ממנו, תקויים התייעצות עם החברה.

א.4. הפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מטר מהמסד של עמודי חשמל במתח עליון ועל, המבוצעות בעבודת ידיים או בכלים מכניים והטעונה היתר או לא לפי תקנון התכנון והכנייה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), התשכ"ז-1967, מחייבות התייעצות מוקדמת עם החברה.

א.5. (א) על אף האמור ביתר הוראות סעיף זה, מותר להתיר את הקמתם של תחנות תדלוק, מיתקני דלק אחרים, מחסנים לחומרי נפץ או לחומרים מסכנים, כיוצא באלה, הן במבנים והן שלא במבנים (כסעיף זה - מפעלים מסכנים), וכן מותר להתיר את השימוש בקרקעות ובמבנים כמפעלים מסכנים, הכל כתנאי:

1. שקיים מרחק מזערי בין המפעל המסכן לבין קו מתח על או קו מתח עליון הקרוב ביותר;
2. שהקמתו של המפעל המסכן מותרת על פי תוכנית אחרת.

(ב) המרחק המזערי לענין סעיף זה הוא המרחק המזערי שנקבע בכל דין ובהעדר קביעה כדן, ייקבע המרחק המזערי על ידי מוסד התכנון המוסמך לתת את ההיתר.

א.6. מוסדות התכנון כבואם לרון בקווי טלפון ותקשורת עיליים או תת-קרקעיים, ינהגו לפי תקנון הבזק והחשמל.
(התקרבויות והצטלבויות בין קווי בזק לבין קווי חשמל) התשמ"ו-1986.

א.7. (א) על אף האמור בפסקאות א.1-4 מותר לייעד ולהתיר את השימוש בקרקע או במכנה למטרה ממטרות אלה:

1. חציבה וגריסה הגורמים לפליטת אבק ופיצוצים;
2. מיתקן אחר שהפעלתו תגרום אבק;
3. מיתקן גדול לשריפת אשפה;
4. אתר לסילוק פסולת;

וכלבד שיהא מרחק מזערי של 500 מטר בין נקודת הגבול של המקום הנדון הקרובה ביותר למעבר לקרוי השמל ולבין המעבר לקרוי השמל והשימוש לאותה מטרה מותר לפי כל תוכנית אחרת.

(כ) המרחק המזערי שכפיסקה משנה (א) לא יחול, אלא על פעולות שיש בהן כדי לטכנן סיכון של ממש את פעולתו התקינה של קו השמל קיים ואפשרות הקמתם של קרוי השמל מתוכננים במעבר.

(ג) מוסד התכנון המוסמך להתיר את השימוש בקרקע או במכנה למטרה מן המפורטות בפסקת משנה (א), רשאי במקרה מסויים, לאחר התייעצות עם החברה, להקטין את המרחק המזערי.

א.8. חציית חרשות או יערות

לגבי קרוי מתח עליון - אם קו עילי חוצה יער או חורש, הנחיצות בכריתת העצים כתחום המעבר תלויה בתנאים מקומיים, כמו סוגי העצים וגובהם, חשיבות הקו ותנאים טופוגרפיים. לצורך כריתה, יש לשמור על מרחק אופקי של 3 מטרים מקו מדומה אנכי משוך אל הקרקע מהתייל הקרוב ביותר, במצב נטיה מירכית, עד לקו הגבול של העצים בהתחשב בצמיחתם. יש לשמור על מרחק אנכי של 5 מטר מהתייל הקיצוני ועד לצמרת העץ במתלה המירבי של המוליך בצמיחה הטבעית של העצים.

לגבי קרוי מתח על - חציית קו מתח על יער או חורש, חייב כריתת העצים לשם יצירת פס אש. רוחב השטח הכרות חייב להכטיח מרחק אופקי של 5 מטר בין קו מדומה אנכי משוך על הקרקע מהתייל הקרוב ביותר במצב נטיה מירכית ובין קו הגבול של העצים, בהתחשב בצמיחתם הטבעית. לא תותר כריתת עצים הנמצאים במקום נמוך. גבול צמיחתם הטבעית של העצים תהיה כמרחק העולה על 14 מטר מהתייל. החכרה תחליט על הנחיצות בכריתת עצים בתיאום עם הרשויות השונות עפ"י הענין והמקום, ובאישור קק"ל.

שום דבר בפסקה זו לא יתפרש כגורע מזכויות בעל קרקע או עצים לפיצויים על פי זכויות החכרה.

א.9. בנוסף לאמור בפסקאות 1-8, לא ינתן היתר כשטח המעבר לקרוי השמל לבנייה או שימוש המחייב היתר לפי חוק התכנון והבנייה, אלא אם מוסד התכנון המוסמך נתן לחברה הזרמנות לחוות את דעתה ככהב לגבי כללי הבטיחות הנוגעים להיתר המבוקש והמקובלים לפי כל דין.

ב. תחנת מיתוג

שטח בו יותר הקמת מיתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מבנים תפעוליים שונים, דרכים פנימיות, גדרות וסוללות עפר - הכל כפי שיידרש מעת לעת על ידי החברה.

ג. שטח ציבורי פתוח

שטח בו יותר הקמת עמודי חשמל, נטיעות בתיאום עם החברה ועבודות עפר של תחנת המיתוג.

ד. דרך גישה מוצעת

דרך עשויה מכורכר או אספלט וכן שולי דרך, מדרכה, מעקה כטיחות, סוללות דרך - חציבה ומילוי, תעלות ניקוז, קווי תשתית - מים, טלפון, דלק, חשמל וביוב.

13. הוראות בינוי לתחנת המיתוג

א. היתרי בנייה לתחנת מיתוג ודרך הגישה ינתנו לפי תוכנית זו.

ב. היתרי בנייה יינתנו בכפוף לאישור הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה למחוז ירושלים לתוכנית בינוי ופיתוח, שתכלול את פיתוח השטח לתחנת המיתוג והנחיות למראה החיצוני של המבנים והגדר ההיקפית.

ג. אספקת השרותים תעשה כאופן הבא:

כיבוי אש	-	עפ"י הנחיות איגוד ערים לכיבוי אש.
מים	-	מרשת המים המקומית.
ניקוז	-	יעשה ע"י חלחול ובאמצעות תעלות טבעיות או מלאכותיות.
ביוב	-	יוחקן בור סופג.
טלפון	-	מרשת חברת בזק.
חשמל	-	מרשת חברת החשמל.

ד. הקמת מיתקני חשמל תעשה על פי הכללים הנקובים בפקודת זכיונות 1927.

14. הקמת קווי חשמל

א. אישור והקמת קווי חשמל יעשו לפי הכללים הנקובים בפקודת זכיונות החשמל 1927.

ב. חברת החשמל תתאם את מיקום עמודי החשמל עם צוות שיכלול:

- נציג לשכת התכנון המחוזית למחוז ירושלים - יו"ר.
- היועץ הטכני שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים.
- נציג רשות שמורות הטבע.
- נציג הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מטה יהודה.

ג. תכנון משטחי העבודה (להקמת העמודים ולמתיחת תיילים) ודרכי הגישה לאתרי ההקמה יעשה תוך ההתייחסות למניעת מפגעים, הצנעה ושיקום נופי, כאמור בנספח ב'. במקומות שהצוות הנ"ל יקבע, תכנון זה יכלול תשריטים והוראות מתאימות לביצוע שייקבעו בתיאום ובאישור הצוות - הכל כאמור בסעיף 8 לנספח ב'.

ד. יו"ר הצוות שלעיל ימנה מפקח על הביצוע, מטעם הצוות, שתפקידו יהיו:

- לבחון את הפתרונות המוצעים לתכנון משטחי העבודה ודרכי הגישה, ולהמליץ לצוות על הפתרונות העדיפים.
- לבדוק ולאשר את הסימון בשטח של העבודות הקשורות בהקמת הקווים.
- לפקח על ביצוע העבודות בכל הנוגע למניעת מפגעים חזותיים ולשיקום נופי, כמפורט בנספח ב'.

15. הוראת מעבר

א. מי שהשתמש כדין ובפועל בסמוך לפני תחילתה של תוכנית זו בקרקע או בבנין ושימוש זה סותר הוראה אחרת שכתוכנית זו, רשאי להמשיך להשתמש בהם כאותו היקף כאילו אותו שימוש הוא שימוש חורג שהותר לו לפי פרק ה' לחוק; אולם -

(1) לא יימשך השימוש האמור מעבר לזמן שהשימוש היה מותר בו אלמלא הוראות תוכנית זו;

(2) סעיף זה לא יגרע מסמכות לבטל או לצמצם את זכות השימוש באמצעות תוכנית או ביטול היתר שניתן לפני תחילתה של תוכנית זו.

ב. כל עוד לא הופעל קו מתח הלכה למעשה לפי תוכנית זו או לא נקבע אחרת בתוכנית כלשהי, רואים את הקו לענין ההגבלות לפי תוכנית זו, כאילו הוא קו מתח על.

תיקון מספר 16 לתוכנית מיתאר מחוזית למחוז ירושלים ת/מ/מ/1
תחנת מיתוג אבן ספיר ומעבר לקרוי חשמל ראשיים אבן ספיר - צפית

נספח ב: עקרונות וכללים למניעת מפגעים ולשיקום נופי בתכנון

עבודות נילנות להקמת קו מחח על ועליון

ביצוע

1. הכשרת דרכי גישה לאחרי ההקמה, רק למקומות שהדובר הכרחי ושלא ניתן לגשת אליהם בדרכים קיימות.
2. הכשרת משטחי עבודה להקמת עמודי החשמל תעשה במידות המיזעריות הנדרשות מבחינה הנדסית ויכולת הביצוע.
3. כריתת עצים וחישוב צמחיה תעשה במידה המיזערית הנדרשת, בין אם לצורך הכשרת דרכים ומשטחים ובין אם לצורך בטיחות תיילי החשמל.
במקומות אלה ייקבע, כתיאום עם הצוות וק"ל, עפ"י הענין, הטיפול בצמחיה התחליפית, טבעית או אחרת.
4. ככל העבודות להכשרת דרכים או משטחים, יש לשמור את האדמה של שכבת החישוב לצורך ציפוי העבודות בגמר העבודה. על כל קטעי המילוי יפוזר העפר של שכבת החישוב.
5. במקומות בהם קיימת סכנה של היווצרות דרדרת כמדורגות - יש לנקוט ככל האפשר באמצעים:
- חפירה במעלה המדרון וסילוק עפר למקומות בהם המילוי אינו מהווה מפגע.
- יצירת מחסום לדרדרת ע"י שורות של בולדרים או סוללה בקצה מדרון המילוי המתוכנן.
6. בקטעי מדרגות טלע (טרסות) בהם יבוצעו חפירה או מילוי זמניים - ישוחזרו המדרגות לאחר גמר העבודות, להחזרת מצב השטח לקדמותו.

תכנון ותיאום

7. תיאום מקומם של עמודי החשמל על גבי מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:5000.
8. במקומות שהצוות יקבע, יוכנו חשויטים של הדרכים והמשטחים על גבי מפות טופוגרפיות בקנ"מ 1:1000, תוך ציון מפורט של מימדי העבודות.
החשויטים יכללו הוראות לביצוע החפירות והמילוי, בכללן ביצוע מחסומים ומדרגות טלע, והוראות להחזרת פני השטח לקדמותו ולשיקומו.
במקומות בעלי רגישות נופית מיוחדת, ושאי הצוות לדרוש שהסימון יהיה על גבי מפות בקנ"מ גדול יותר, כולל חתכים.
9. האזורים המיועדים לכריתת עצים יסומנו על גבי מפה בקנ"מ 1:5000.
סימון בשטח של העצים המיועדים לכריתתה יעשה כתיאום עם המפקח מטעם הצוות, ובאישור קק"ל.

16. רכישת קרקע

רכישת הקרקע לתחנת המיתוג ודרך הגישה תעשה בדרך של מ"מ ו/או הפקעה.

חברת החשמל לישראל בע"מ

יוזם התוכנית

עורך התוכנית

1-1-1992

חתימות ואישורים

הפקדה

מתן
תוקף