

הוראות התכנית

תכנית מס' 631-1126457

תחנת משנה שחר

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שפיר

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/10/2024

לאשר את התוכנית

19/11/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005248154/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הקמת תחנת משנה (תחמ"ש) וקו מתח עליון, לצורך קליטת החשמל של כלל תחנות ה-PV באזור. מיקום התחנה ממערב לצומת פלוגות, מצפון לתחנת הכוח "צומת אנרגיה" ומדרום לדרך מס' 35 וקו הדלק. תחנת המשנה המוצעת ממוקמת בתווך בין המגבלות של התשתיות המקיפות אותה: קו גז, קו דלק קיים, קו דלק מתוכנן, קווי מים וקולחין, תוך ניצול קרקע מיטבי ואחוד תשתיות. קו המתח העליון היוצא מתחנת המשנה המוצעת יתחבר לקו מתח עליון קיים מצד דרום מזרח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תחנת משנה שחר
------------------------	-----------	---------------

מספר התכנית	631-1126457
-------------	-------------

שטח התכנית	108.815 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	ל"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	שפיר
קואורדינאטה X	175775
קואורדינאטה Y	615380

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לצומת פלוגות, מדרום לדרך 35, מצפון לתחנת הכוח "צומת אנרגיה".

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

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
3082	מוסדר	חלק		11
3083	מוסדר	חלק		22-23
3084	מוסדר	חלק		3-4, 8-9, 13-14

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	אנרגיה	12/02/2020
תמא/10/ג/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ג/1. הוראות תכנית תמא/10/ג/1 תחולנה על תכנית זו.	0			02/11/1991
תמא/35	כפיפות		5474	1030		27/12/2005
תמא/35/1	כפיפות	הוספת מתקני תשתית	7299	8438		07/07/2016
תמא/37/3/ב	כפיפות		8688	3740		12/02/2020
תתל/55	כפיפות		7226	4333		10/03/2016
תממ/4/14	כפיפות	הוספת מתקני תשתית	4845			23/01/2000
תממ/4/14/93	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14/93. הוראות תכנית תממ/4/14/93 תחולנה על תכנית זו.	10924	1200		23/11/2022
224/02/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 224/02/6 ממשיכות לחול.	2831	2407		01/07/1982
248/03/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 248/03/6 ממשיכות לחול.	4651	3921		07/06/1998
296/03/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 296/03/6 ממשיכות לחול.	5960	4207		03/06/2009
268/02/6/ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/6/02/268 ממשיכות לחול.	5187	2511		22/05/2003

הערה לטבלה:

תכנית מס' 631-0741611, תכנית עבודה לרשת חלוקה במקטע קרית גת צפון- מושב שחר, מצויה בתחום המגבלות של התכנית. סוג יחס לתכנית- כפיפות

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		שרון כהן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 31 19/05/2024	יוליה אייגל	26/03/2024	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	11: 23 19/05/2024	מיה פישלר	02/11/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח נופי	15: 45 24/03/2024	שביט טולדו	24/03/2024	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	12: 04 24/03/2024	משה ליבוביץ	18/03/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תשתיות	12: 21 24/03/2024	יוליה אייגל	14/03/2024	1	1: 1250	רקע	תשתיות
לא	סקר עצים	10: 59 19/05/2024	נועם ביבי	28/03/2024	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - מלל	11: 53 26/03/2024	נועם ביבי	01/12/2023	33		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	מסמך נופי סביבתי	09: 01 18/05/2023	שגיא הדס	13/02/2023	156		רקע	איכות הסביבה

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		נגה- ניהול מערכת החשמל בע"מ	חיפה	פלימן משה	8	076-8636963	072-3466963	Gidon.Oren@noga-iso.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		נגה- ניהול מערכת החשמל בע"מ	חיפה	פלימן משה	8	076-8636963	072-3466963	Gidon.Oren@noga-iso.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	ירושלים	(1)	3 א	02-6789358		sharon@geo-prospect.com
מתכנת	מתכנן	יוליה אייגל		גיא-פרוספקט	ירושלים	(2)	3 א			julia@geo-prospect.com
אגרונום	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	צור נתן	(3)	16	052-8490001	077-3182086	noam@ptilat-hamidbar.co.il
מודד	מודד	גיאד גירוש	1226	גיא-פוינט בע"מ	נצרת	(4)	1	04-6080603	04-6082794	info@geopoint.me

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	שגיא הדס		נגה- ניהול מערכת החשמל בע"מ	חיפה	פלימן משה) (5	8	052-6224645		Sagi.Hadas@ noga-iso.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שביט טולדו	118773	חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	נתיב האור	1	072-3433858		shavit.toledo @iec.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	משה ליבוביץ	72782	חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	נתיב האור) (6	1	04-8183026	04-8183013	lebmoshe@ie c.co.il
מהנדס אזרחי	מהנדס	מיה פישלר	114502	חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	נתיב האור) (6	1	076-8631890	072-3433890	maya_f@iec. co.il

(1) כתובת: רח' אורוגוואי 3א', ירושלים.

(2) כתובת: אורוגוואי 3אירושלים.

(3) כתובת: צור יגאל, נוף הרים 16.

(4) כתובת: רחוב פאולוס השישי 1 נצרת.

(5) כתובת: בניין קסטרא.

(6) כתובת: נתיב האור 1 חיפה 31000.



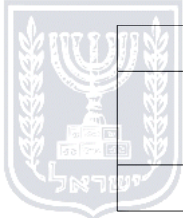
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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.



תכנין זמין
מונה הדפסה 35

מונח	הגדרת מונח
רשת הולכה	קווים להעברת חשמל ממקור ייצור לתחנת משנה, במתח עליון או על, כהגדרתם בחוק החשמל, התשי"ד 1954.
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**

הקמת תחנת משנה (תחמ"ש), קו מתח עליון המתחבר אליה וקביעת דרך הגישה לתחנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעוד קרקע למתקנים הנדסיים עבור תחמ"ש.
- קביעת ייעוד קרקע לדרך מוצעת ולדרך ו/או טפול נופי להבטחת הנגישות לתחמ"ש ומעבר תשתיות.
- קביעת ייעוד קרקע למסדרון תשתיות עילי עבור קו חשמל מתח עליון.
- קביעת ייעוד קרקע לשטח פתוח לצורך פיתוח נופי סביב התחנה, ניקוז ומעבר תשתיות.
- קביעת השימושים המותרים והוראות לבינוי בשטח התכנית.
- קביעת קו הבניין וזכויות הבנייה בשטח התכנית.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות ותנאים לשלב הבקשה להיתר בנייה.



תכנין זמין
מונה הדפסה 35



תכנין זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100
שטחים פתוחים	400
דרך מוצעת	304
דרך ו/או טיפול נופי	303 - 301
מגבלות בניה ופיתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	100
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	200
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגבלות בניה ופיתוח	200
קו גז	מגבלות בניה ופיתוח	200
קו מים 4" ומעלה	מגבלות בניה ופיתוח	200
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	400
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך ו/או טיפול נופי	303, 301
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	304
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגבלות בניה ופיתוח	200
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מתקנים הנדסיים	100
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטחים פתוחים	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	91,775.44	84.34
דרך מאושרת	1,907	1.75
יער	7,456	6.85
רצועת תשתיות	7,677	7.06
סה"כ	108,815.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	9,030.61	8.30
דרך מוצעת	2,859.64	2.63
מגבלות בניה ופיתוח	84,949.87	78.07
מתקנים הנדסיים	8,625.01	7.93
שטחים פתוחים	3,350.32	3.08
סה"כ	108,815.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תחנת משנה לחשמל השטח ישמש לתחמ"ש 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, מתקני אגירה, תשתיות ומתקנים המשרתים את התחמ"ש וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה שלהתחמ"ש. תותר הקמת שטחי התארגנות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. קירות התמך בהיקף התחמ"ש יהיו בחיפוי טיח כורכרי או שווי ערך. 2. הטיפול הנופי בחזית הצפונית הפונה כלפי דרך מספר - 35 ישתלב במרחב, ויהיה תואם ככל הניתן לחזית תחנת הכח הקיימת.</p> <p>ב</p> <p>בטחון ובטיחות</p> <p>1. תחנת המשנה תגודר בגדר בטיחותית עפ"י הנחיות חברת החשמל. 2. גדר המתקן ההיקפית תהיה זהה ככל הניתן לגדר מתקן האנרגיה צמוד לה.</p> <p>ג</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. גבול תכנית מאושרת (תחום תמ"א 3/37/ב): בתחום זה יחולו הוראות תמ"א 3/37/ב להולכת הגז הטבעי, ונגזרותיה. 2. גבול תכנית מאושרת (תחום תת"ל 55): בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 55.</p> <p>ד</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>בעת התכנון המפורט, ייבחנו פתרונות הניקוז בהתאם לבחינת סוג הקרקע בשטח התחמ"ש. ישנה עדיפות לביצוע פתרון התואם לסוג השטח כאזור חילחול והחדרה, ובשילוב הנמכת גובה התחמ"ש.</p>
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש לטיפול נופי, עבודות עפר, תיעול וניקוז והעברת תשתיות. תותר הקמת מתקני איסוף והשהיית הנגר. תותר הקמת שטחי התארגנות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>תשתיות</p> <p>מעבר תשתיות שאינן משרתות את התחמ"ש יותר בתאום ואישור חברת החשמל.</p> <p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>גבול תכנית מאושרת (תחום תת"ל 55): בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 55.</p>

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	כמוגדר בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	1. לא תותר כל בנייה בתחום שטח הדרך המוצעת למעט סלילתה וביצוע עבודות לצרכי הדרך והתשתיות העוברות בה. 2. תנאי לביצוע עבודות בתחום הדרך לרבות עבודות תשתית יהיה תאום עם חברת החשמל.
ב	תשתיות
	יותר מעבר תשתיות.
ג	הליכים סטטוטוריים
	ככל ויבוצע חיבור לדרך המאושרת בתת"ל/55, יהיה ניתן לבטל את הדרך המסומנת בתכנית זו, ללא צורך בהגשת תכנית. ייעודי הקרקע במקטע שיבוטל, יחזרו לייעודם ערב אישורה של תכנית זו.
ד	הנחיות מיוחדות
	גבול תכנית מאושרת (תחום תת"ל 55): בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 55.
ה	תנחה
	דרך הגישה אל המתקן תתוכנן ככל הניתן ללא שינוי במפלס הקרקע הקיימת.
4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.1	שימושים
	כמוגדר בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	לא תותר כל בנייה בתחום השטח ביעוד דרך ו/או טיפול נופי למעט לביצוע עבודות להשתלבות מיטבית של הדרך בסביבתה ולצרכי מעבר תשתיות. תנאי לביצוע עבודות בתחום השטח ביעוד דרך ו/או טיפול נופי, לרבות עבודות תשתית, יהיה תאום עם חברת החשמל.
ב	תשתיות
	יותר מעבר תשתיות
ג	הליכים סטטוטוריים
	ככל ויבוצע חיבור לדרך המאושרת בתת"ל/55, יהיה ניתן לבטל את הדרך המסומנת בתכנית זו, ללא צורך בהגשת תכנית. ייעודי הקרקע במקטע שיבוטל, יחזרו לייעודם ערב אישורה של תכנית זו.
ד	הנחיות מיוחדות



4.4	<p>דרך ו/או טיפול נופי</p> <p>גבול תכנית מאושרת (תחום תת"ל 55): בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 55.</p>
4.5	<p>מגבלות בניה ופיתוח</p>
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>מסדרון תשתיות לקו חשמל עילי במתח עליון:</p> <p>א. קווים וכבלים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</p> <p>ב. כל עבודה או שימוש מכוח תכנית מאושרת או כל שימוש שהותר כדין ובלבד שמוסד התכנון המוסמך לאשר את ביצוע העבודה או השימוש מצא כי אין בהם כדי לסכל את אפשרות הקמתו והפעלתו התקינה של קו החשמל במסדרון התשתיות.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה מכוחן של תכניות כאמור אלא בכפוף לאמור להלן:</p> <p>1. שימושים שאינם כרוכים בבניה - יבוצע תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. מבנים נמוכים לא למטרות מגורים, תיירות ומסחר כגון ביתני שירותים, מבנים חקלאיים ומבני שירות בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מאת חברת החשמל.</p> <p>3. חצייה או מעבר לאורך המסדרון ובתחומו של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת-קרקעיים ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילת ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים - תיאום עם חברת החשמל וקבלת הנחיות בטיחות ממנה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במקום בו הקו יוקם במקביל לקו מתח על קיים 400 ק"ו, עמודי הקו ימוקמו ככל האפשר, בשדרה ישרה בניצב לציר הקו.</p> <p>2. גובה עמודי החשמל יהיה עד 45 מטרים מעל פני הקרקע. תתאפשר חריגה של עד 10 מטרים באישור מתכנן המחוז.</p> <p>3. עמודי החשמל לא יצבעו בצבע אדום/כתום לבן אלא על פי דרישה של רת"א או משרד הבטחון ובאישור מתכנן המחוז.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>גבול תכנית מאושרת:</p> <p>1. תחום תמ"א 3/37/ב בתחום זה יחולו הוראות תמ"א 3/37/ב להולכת הגז הטבעי, ונגזרותיה.</p> <p>2. בתחום תכנית מס' 631-0741611: בתחום זה יחולו הוראות תכנית מס' 631-0741611 לחלוקת הגז הטבעי, ונגזרותיה.</p> <p>3. גבול תכנית מאושרת (תחום תת"ל 55): בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 55.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתחום תכנית מס' 296/03/6 יש לתאם פיתוח מערכות תשתית עם קק"ל.</p>
ה	<p>צמצום מגבלות</p>



מגבלות בניה ופיתוח	4.5
<p>1. לאחר הקמת קו המתח העליון יצומצם רוחב הרצועה מ- 90 מ' ל- 40 מ', באופן שמציר הקו יישמר מרחק של 20 מ' מכל צד של הרצועה.</p> <p>2. פרסום על צמצום רוחב הרצועה יבוצע בדרך של פרסום אישור תכנית.</p> <p>3. תשריט מעודכן יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים והוא יהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	שימוש	יעוד					
	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש מזערי	
קדמי	0	3.5	0	0	1	3	8	13	1150	500	650	8625	100	תשתיות	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:

- בחישוב שטחי הבנייה יכללו את המבנים המקורים בלבד בהתאם לחוק ותקנות התכנון והבנייה.
- הגובה המצוין בטבלה איננו כולל גובה עמודים ומתקני חשמל פתוחים, פורטלים ואנטנות של מתקני תקשורת וכד'.
- על גג בנין התחמ"ש תותר הצבת אנטנת תקשורת לצורכי חברת החשמל בגובה שלא יעלה על 16 מ' מעל מפלס הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

1. בקשה להיתר בניה תכלול:
 - א. תיאום עם כל גופי התשתית הרלוונטיים בתחום ההיתר.
 - ב. בדיקת השראות וחישוב השפעות על מתקני הגז ודוח חישובי השפעות של המתקנים בתחמ"ש ושל קו המתח העליון על מתקני הגז ונקיטת אמצעים בהתאם לממצאים.
2. בקשה להיתר בנייה לתחמ"ש תכלול:
 - א. סימון מיקום שטח התארגנות ומחנה קבלן ומיקום למכלי אצירת פסולת.
 - ב. אישור רשות הניקוז לתכנית ניהול הנגר של התחמ"ש ערוכה בהתאם להנחיות תמ"א 8/1.
 - ג. טיפול נופי שיתוכן על ידי אדריכל נוף.
3. בקשה להיתר בנייה למבנה או מתקן, לרבות עגורנים או מנופים, שגובהם הכולל 45 מ' ומעלה מעל פני השטח, תכלול תיאום עם משרד הביטחון.
4. בתחום הנחיות מיוחדות בקשה להיתר תכלול:
 - א. תיאום עם קק"ל.
 - ב. בקשה להיתר בנייה לדרך תכלול:
 - א. טיפול נופי לצורך שילוב מיטבי במרחב החקלאי, אשר יתוכן ע"י אדריכל נוף. יש לבחון אפשרות לנטיעת עצים בשולי הדרך.

6.2**תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות**

1. תנאי למתן הרשאה:
 - א. הגשת המסמכים הבאים:
 - א. מסמך הנחיות סביבתיות לעת ההקמה.
 - ב. תכנית שיקום לאחר ההקמה, לרבות לשטחי העבודה ודרכי הגישה הזמניות.
 - ג. תאום עם בעלי התשתיות לעניין מרחקי הבטיחות בין קו החשמל ותשתיות קיימות בתחום ההרשאה.
 - ד. תאום עם בעלי הזכויות בקרקע, לרבות הממונה על הנכסים במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
2. תכנית לביצוע עבור קו 161 ק"ו תכלול:
 - א. בתחום רצועת דרך 35 - תיאום עם נתיבי ישראל.
 - ב. תכנון העמודים במזרח התכנית יוגש לאישור רשות הניקוז.
3. תנאי לביצוע עבודות:
 - א. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. חפירה, כרייה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל ומתקנים נלווים להם יותנה בקבלת אישור מחברת החשמל.
 - ב. תיאום עם גופי התשתית הרלוונטיים.
 - ג. בתחום חפיפה עם רצועת קווי גז, יהיה קבלת היתר חפירה מבעל רשיון מערכת ההולכה והחלוקה.
 - ד. בתוואי מערכת הולכת הגז הטבעי לפי תמ"א 3/37/ב ורשת חלוקת הגז הטבעי עפ"י תכנית עבודה מס' 631-0741611 יהיה תיאום עם בעלי רישיון הולכת וחלוקת הגז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

<p>6.2 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p>	<p>6.2</p>
<p>ה. טרם התחלת ביצוע העבודות בשטח, תשלח הודעה לוועדות המקומיות ולבעלי הזכויות בקרקע.</p>	
<p>6.3 הוראות בדבר קיום היועצות</p>	<p>6.3</p>
<p>א. בכל מקום בו נדרשת היועצות או תיאום, תימסר חוות הדעת תוך 30 ימים מיום שנדרשה על ידי מוסד התכנון, אלא אם קבע מוסד התכנון פרק זמן ארוך יותר. מוסד תכנון רשאי לקיים דיון גם ללא חוות הדעת אם חלף המועד להגשתה. ב. מסדרון התשתיות יסומן בכל תכנית שתאושר בתחומו לאחר היועצות עם חברת החשמל.</p>	
<p>6.4 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>בתחום מסדרון התשתיות העילי:</p> <p>1. 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. ב. הכשרה של משטחי העבודה ודרכי הגישה תעשה במידות המינימליות הנדרשות מבחינה הנדסית ויכולת ביצוע, באופן שימזער את הפגיעה בשטח. ג. לצורך גישה אל משטחי העבודה להקמת עמודי החשמל יעשה שימוש, ככל האפשר בדרכים קיימות. ד. ינקטו האמצעים למניעת חדירה והתפשטות של צמחים פולשים משטחי העבודות, בתאום עם רט"ג. ה. בעת הקמת הקו יבוצע תאום עם רט"ג בנושא התקנת אלמנטים לצמצום פוטנציאל התנגשויות בעלי כנף בקו.</p> <p>2. שיקום נופי, עודפי עפר ופסולת</p> <p>א. יבוצע שיקום, בהתאם לצורך, במקומות בהם תוכשר דרך גישה ו/או משטח להקמת עמוד חשמל. ב. בשטחים חקלאיים יבוצע חישוף של הקרקע, שמירתה, והחזרתה לשימושה המקורי לאחר סיום העבודות, בתאום עם בעל הזכויות בקרקע. ג. לאחר גמר העבודה בכל אתר הקמת עמוד חשמל 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.</p> <p>3. זיהום קרקע ומים מדלקים/שמונים</p> <p>כל שנאי או ציוד המכיל דלק/שמן שיוקם באתר, ימוקם בתוך מאצרה אטומה.</p>	
<p>6.5 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>תחנת המשנה ותשתיות נלוות:</p> <p>1. כללי</p> <p>א. מסדר המתח הגבוה ומתקני הבקרה והפיקוד של התחמ"ש יותקנו בתוך מבנה סגור. ב. קווי המתח הגבוה יתחברו לתחמ"ש באופן תת קרקעי.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.5

2. שדות אלקטרומגנטיים

א. חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמות השדה האלקטרומגנטי ע"י בעל היתר למתן שירות, לאחר הפעלת תחנת המשנה והמסעף.

ב. המדידות יבוצעו עד שישה חודשים לאחר ההפעלה המסחרית של התחמ"ש ושל המסעף, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה.

3. רעש

א. חברת החשמל תבצע מדידות רעש, לאחר הפעלת תחמ"ש מועד המדידות יתואם עם המשרד להגנת הסביבה.

ב. המדידות יבוצעו עד 6 חודשים לאחר ההפעלה המסחרית של התחמ"ש וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה.

ג. במידה וימדדו מפלסי רעש מעל הערכים המרביים המותרים, כנאמר לעיל, תנקוט חברת החשמל באמצעים מתאימים, כגון מיגון אקוסטי להפחתת מפלס הרעש מתחת לערכים אלו.

4. שימור מי נגר עילי

בתחום תחמ"ש:

יינקטו אמצעים לשימור מי נגר עילי, בהתאם להוראות תמא/1 וגמישותה.

5. עבודות עפר

במסגרת ביצוע עבודות עפר ינקטו האמצעים למניעת חדירה והתפשטות של צמחים פולשים משטחי העבודות, בתאום עם רט"ג.

6. שטחי התארגנות

א. שטח ההתארגנות יהיה מגודר וכל הציוד יהיה בתוך השטח המגודר, לרבות פחי אשפה.

ב. התאורה תכוון כלפי פנים השטח, על מנת למנוע הפצת אור מיותר לסביבה.

ג. בגמר העבודה יפונה הגידור וכלל הציוד מהשטח, כולל שאריות פסולת מכל סוג.

7. מניעת זיהום אור

א. התאורה הביטחונית בהיקף גדר התחמ"ש תופעל רק בעת אירוע של ניסיון פריצה, ותכוון כלפי חוץ ובזווית כלפי הקרקע לפי הנדרש מבחינה ביטחונית. תאורת ההצפה בתחמ"ש תופעל רק בעת ביצוע עבודות אחזקה בלילה.

הפקעות ו/או רישום

6.6

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.

2. השטח המיועד למתקן הנדסי - תחמ"ש, יוחזר ע"י רשות מקרקעי ישראל לחברת החשמל.

3. לאחר אישור תכנית זו מגיש התכנית יכין תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית.

שמירה על עצים בוגרים

6.7

1. התכנון המפורט של קו החשמל יבוצע תוך הטמעת שיקולים של מזעור הפגיעה בעצים בוגרים.

2. התכנית המפורטת לביצוע קווי החשמל, הכוללת את הקמת העמודים ואת מתיחת הקווים,

6.7

שמירה על עצים בוגרים

תתואם עם פקיד היערות ובהתאם לצורך של עבודות הפיתוח יינתנו רישיונות העתקה או כריתה פרטניים.

3. סטאטוס העצים ברצועת קו החשמל ייקבע בשלב התכנון המפורט של הקו ויועבר לאישור פקיד היערות.

4. הטיפול בעצים בוגרים (שימור בתחום רצועת העבודה, כריתה והעתקה) יבוצע על פי תנאי רישיון פקיד היערות והנחיותיו.

5. עצים המיועדים לשימור יסומנו ויגודרו טרם תחילת העבודות בגדר יציבה, שתשתמר לאורך כל תקופת העבודות להגנה עליהם מפני פגיעה.

6. 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 הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר לתכנית ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.

6.8

תשתיות

1. ביוב

חיבור המגרש יבוצע למערכת הביוב הקיימת ובאין מערכת ביוב ינתן פתרון חליפי באישור משרד הבריאות.

2. תקשורת

מערכת קווי התקשורת בתכנית זו תוכל להיות עילית או תת קרקעית.

.7

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

הקמת תחמי"ש, קו החשמל העילי וסלילת דרך הגישה יבוצעו בהתאם לתכנית הפיתוח של מערכת החשמל הארצית.

