

מס' תיק 7
מס' תיק 7

7.ח

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

חלטת הוועדה המחוזית / משען מיום (תאריך) 14.11.10 1

10.1.12
תאריך

1

מחוזיות - 7

4568101

משרד הפנים
מחוז מרכז
29.08.2011
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
תיק מס'

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מפורטת מס' שד/175

שינוי לתכנית מתאר מקומית שד/1000

למש"מ/66 ולתכנית שד/235

תחנת משנה "אייל"

משרד הפנים
חוק התכנון והבנייה
מס' תיק 175
10/11/10
10/11/10
10/11/10

- מהדורה 2: 15 בפברואר 2007
- מהדורה 3: 5 בדצמבר 2007
- מהדורה 4: 5 בנובמבר 2008
- מהדורה 5: 4 בינואר 2009
- מהדורה 6: 27 בדצמבר 2009
- מהדורה 7: 25 מאי 2010
- מהדורה 8: 05 באוקטובר 2010
- מהדורה 9: 27 ביולי 2011

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
תכנית מפורטת מס' שד/175
שינוי לתכנית מתאר מקומית שד/1000
למש"מ/66 ולתכנית שד/235
תחנת משנה "אייל"

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא תכנית מס' שד/175 תחנת משנה "אייל" של חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "התכנית") והיא תחול על השטח התחום בתשריט התכנית בקו בצבע כחול.

2. מסמכי התכנית

תכנית זו כוללת המסמכים הבאים:

- מסמך א':** 7 דפי הוראות התכנית (להלן: "הוראות התכנית").
מסמך ב': תשריט בקנה מידה 1:500 (להלן: "התשריט").
מסמך ג': נספח תנועה.
מסמך ד': חו"ד סביבתית הכוללת 2 מיסמכים:
 חו"ד סביבתית מ-2003 וחוות דעת סביבתית לבחינת ההיבט החזותי מיוני 2011.
מסמך ה': נספח שיקום נופי – נספח מחייב.
מסמך ו': נספח בינוי ופיתוח.

3. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, דרך מנחם בגין 125, תל אביב.

4. המקום

I. הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת במשבצת קיבוץ ניר אליהו, בחלקה הצפון מזרחי. בתחום התחברות המחלף של כביש מס' 6 עם כביש מס' 551, מדרום לכביש מס' 551 ומצפון מזרח לכביש מס' 5504.

II. גוש: 7579 חלק מחלקה: 12

5. שטח התכנית

שטח תכנית זו הוא 10.713 דונם.

6. מגיש/ים התכנית

חברת החשמל לישראל בע"מ
מינהל נכסים ורישוי ארצי
ת.ד. 10, חיפה, מיקוד 31000
טל: 04-8183503/4

7. עורך התכנית

דוד בן ישי - מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי, חברת החשמל לישראל בע"מ.

8. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית שד/1000, למש"מ/66 ולתוכנית מפורטת שד/235.

ב. תכנית זו כפופה לתמ"א 37/ב, תכנית מתאר ארצית חלקית לגז טבעי – מכלול יבשתי צפוני, שפורסמה לאישור ברשומות ב-18.12.06 י.פ. 5606.

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית אחרת, עדיפה תכנית זו.

9. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי למיתקן הנדסי עבור תחנת משנה פתוחה של חברת החשמל (תחמ"ש).
- ב. שינוי יעוד משטח חקלאי לשפ"פ.
- ג. קביעת תכליות והוראות בניה.
- ד. קביעת קו בניין לכביש 551 ל-45 מ' (במקום 80 מ') ע"י הקלה מתמ"א 14/א/31 - מחלף אייל מערב.
- ה. צמצום הרצועה לתכנון של מסילת הברזל מ-240 מ' ל-160 מ' עבור דרך הגישה לתחמ"ש ול-200 מ' עבור התחמ"ש.
- ו. שינוי יעוד משטח חקלאי לדרך.

10. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

11. רשימת התכליות

א. האזור הצבוע בצבע סגול בתשריט - מתקן הנדסי לחשמל - מיועד להקמה ותפעול תחנת משנה פתוחה של חברת החשמל לישראל בע"מ. באזור זה יותרו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, חדרי פיקוד, חדרי ומתקני בקרה, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה והבטוחה של תחנת המשנה, והכל באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ב. האזור הצבוע צבע ירוק זית בתשריט - ישמש כדרך חקלאית עפ"י תכנית שד/235.

12. טבלת זכויות והגבלות בניה

קווי בנין במ'			גובה מירבי		שטחי בנייה במ"ר				יעוד
אחורי	צידי	קידמי	גובה במ'	מס' קומות	סה"כ	שירות	עיקרי		
3	3	5	12	2	750	-	750	מעל מפלס הכניסה	מתקן הנדסי לחשמל/ תחמ"ש
			5	1	500	50	450	מתחת למפלס הכניסה	
					1250	50	1200	סה"כ	

הערות:

- א. מתקני חשמל משניים כגון: עמודי חשמל, פורטלים ומתקנים דומים, לא יחשבו במניין אחוזי הבניה והקמתם תותר בכפוף לצרכים התפעוליים ולהגשת היתר בניה כחוק.
- ב. גובה מירבי לעמודי החשמל, לפורטלים ולמתקני תקשורת של התחמ"ש יהיה לפחות 22 מ'.

13. תנאים להוצאת היתר בניה

- א. היתרי בניה לתחמ"ש יינתנו על פי תכנית זו ובהתאם לחוק התכנון והבניה ולתנאים שיהיו תקפים במועד הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- ג. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח, אשר תיערך על פי עקרונות הנספח הנופי ותכלול הנחיות לשיקום נופי.
- ד. אישור תכניות להסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה.
- ה. התכנית נמצאת בתחום הסקירה של צינור גז עפ"י תמ"א 37/ב. תנאי להיתר בניה אישור רשות הגז כמפורט בסעיפים 11-12 לתמ"א 37/ב.
- ו. טרם ביצוע התחמ"ש התכניות לביצוע יתואמו עם חברת כביש חוצה ישראל ורכבת ישראל.

חזות: ז.

תנאי לקבלת היתר בניה לתחמ"ש הינו הכנת תוכנית שיקום נופי מפורטת, שתהווה נספח לבקשה להיתר בניה. תוכנית השיקום הנופי תתואם עם המפעיל (להלן חב' דרך ארץ או אחרים), עם רכבת ישראל ועם משרד התחבורה או מי מטעמו (חב' חוצה ישראל או אחרים). תוכנית השיקום הנופי המפורטת תתואם ותאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב דרום השרון והיחידה האיזורית לאיה"ס.

14. הנחיות סביבתיות

14.1 המאפיינים של מתקני התחמ"ש והתשתיות הנילוות

- 14.1.1 מסדר המתח הגבוה ומתקני הבקרה והפיקוד יותקנו בתוך מבנה סגור.
- 14.1.2 הרכיבים החשמליים של מסדר המתח הגבוה יהיו נתונים בתוך מיכלי מתכת שיכילו גז אינרטי SF6.
- 14.1.3 קווי המתח הגבוה ייצאו מהתחמ"ש באופן תת-קרקעי.
- 14.1.4 כל שנאי יותקן על יסוד בטון שיהיה תחום בתעלת ניקוז היקפית מבוטנת בנפח 5 מ"ק לקליטת דליפות שמן בעת תקלה. התעלה ההיקפית תנוקז למאצרה מרכזית תת קרקעית אטומה בנפח 90 מ"ק. תכולת המאצרה המרכזית תפונה בעת הצורך באמצעות מיכליות לאתר סילוק פסולת מורשה או למתקן טיפול אחר של חברת החשמל.

14.2 שדות אלקטרומגנטיים

- 14.2.1 עוצמות השדה האלקטרומגנטי ממתקני תחנת המשנה ומקווי החשמל המתחברים אליה, לא תעלנה על העוצמה המירבית, המותרת, בהתאם להנחיות ICNIRP, ולא תעלנה על רמות השדה האלקטרומגנטי שתקבענה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מיננת התשס"ו - 2006.
- 14.2.2 חברת החשמל תפעל לפי דוח ועדת המומחים לעניין שדות מגנטיים מרשת החשמל - מרץ 2005, לרבות סעיף 1.2 - הגבלת החשיפה של האוכלוסיה לישום עקרון הזהירות המונעת, וסעיף 2 - מתקנים חדשים (תכנון, הקמה, הפעלה).
- 14.2.3 חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמות השדה האלקטרומגנטי, לאחר הפעלת תחנת המשנה. הממצאים של המדידות הנ"ל יועברו ליח' האיזורית לאיכות הסביבה - רענה.

14.3 רעש

- 14.3.1 מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה, כתוצאה מהפעלת התחמ"ש, לא יעלו על המפלסים המירביים, המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990 (שפורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.8.1990).

14.3.2 חברת החשמל תבצע מדידות רעש, לאחר הפעלת תחנת המשנה, בתיאום ובנוכחות נציגי היחידה האזורית לאיכות הסביבה רעננה. הממצאים של המדידות הנ"ל יועברו ליח' האזורית לאיכות הסביבה - רעננה.

14.3.3 במידה ומפלסי הרעש שיימדדו, לאחר הפעלת התחמ"ש, יהיו מעל הערכים המירביים, המותרים, עפ"י התקנות, כנאמר בסעיף 14.3.1 לעיל, תנקוט חברת החשמל באמצעים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.

15. דרך גישה וקווי בנין

- דרך הכניסה והיציאה למתקן התחמ"ש תהיה מכביש מס' 5504 ורק מהצומת המוסדרת בתוכנית שד/235.
- קו הבניין הצפוני של שטח התחמ"ש לדרך 551 (מחלף אייל) יהיה מ' 45 מציר הדרך (ולא 80 מ').
- קו הבניין המזרחי של התחמ"ש יהיה 80 מ' מציר הרצועה לתכנון של מסילת הברזל עפ"י תמ"א 23, לאחר אישור צמצום הרצועה לתכנון של מסילת הברזל ל- 200 מ' עבור התחמ"ש ו- 160 מ' עבור דרך הגישה לתחמ"ש.

16. רכישת הקרקע

הקרקע בתחום תכנית זו תועבר לחברת החשמל לישראל עפ"י כל דין.

17. מערכות תשתית

א. ניקוז מי גשמים והעשרת מי תהום

ניקוז מי הגשמים יהיה ע"י מערכת ניקוז שתתחבר לתעלת הניקוז קיימת וכפי שיתואם ויאושר ע"י רשות הניקוז המקומית ובהתאם לכל דין. התכנית נמצאת בתחום אזור רגישות א' עפ"י תמ"א 34 / ב / 4. לצורך שימור מי נגר עילי יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל או לחילופין יותקנו מתקני החדרה בתחומי המגרש.

ב. ביוב

פתרון הביוב יעשה על פי הנחיות מהנדס הביוב של הרשות המקומית ובהתאם לכל דין.

ג. אספקת מים

אספקת המים ממתקן "מקורות" או מרשת אספקת המים המקומית ועפ"י הנחיות הרשות המקומית ובהתאם לכל דין.

ד. כיבוי אש

יתוכננו ויבוצעו סידורי כיבוי אש על פי דרישת איגוד ערים לשרותי כבאות ובהתאם לכל דין.

18. שלבי הביצוע

תחנת המשנה תוקם בסמוך לקבלת היתר הבניה.

19. הוצאות הכרוכות בתכנית

הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, יחולו על מגיש התכנית.

20. עודפי עפר

עודפי חפירה, שלא ינוצלו למילוי, יפוננו לאתר פינוי מורשה.

חתימות:

דוד בן-ישי
 לוגיסטיקה ונכסים
 אגף לוגיסטיקה ונכסים ורישוי ארצי
 מנהל מיטת התכנית
 חבי החשמל
 ז.ד. 10, חיפה 31000 טל: 04-8183505 פקס: 04-8183573

דוד בן-ישי
 לוגיסטיקה ונכסים
 אגף לוגיסטיקה ונכסים ורישוי ארצי
 מנהל מיטת התכנית
 חבי החשמל
 ז.ד. 10, חיפה 31000 טל: 04-8183505 פקס: 04-8183573