

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 10. 02. 2011
 נתקבל
 תיק מס'

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תוכנית מתאר מקומית מס': בר / 280

תחנת מיתוג "יבנה"

מסמך א' - הוראות התוכנית
 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

143-02

- יוני 2001
- אוגוסט 2002
- דצמבר 2006
- פברואר 2007
- אוגוסט 2007
- נובמבר 2007
- אפריל 2008
- יוני 2008
- דצמבר 2008
- ינואר 2009
- נובמבר 2010

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' בר / 280
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7/2/11... לאשר את התכנית.
 מינהל התכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

מבוא

תחנת המיתוג (תחמ"ג) "יבנה" קיימת ופועלת החל מראשית שנות ה-60.

התחנה הינה מתקן אסטרטגי במערכת החשמל הארצית ומהווה חוליה חשובה בהעברת אנרגיה מתחנות הכח אל מרכזי העומס. כמו כן, משמשת כמתקן דרכו משווקת האנרגיה המיוצרת בתחנות הכח אשכול לרשת הארצית והאזורית.

הציוד החשמלי המותקן בתחנה הינו מיושן ומהווה מקור לתקלות והפסקות תפעוליות רבות לצורך אחזקה.

כדי להמשיך ולתפעל את תחנת המיתוג נדרשת החלפת חלק ממתקני התחמ"ג הקיימים למסדרים חדישים.

תחנת המיתוג כלולה כסימבול בתוכניות המיתאר המחוזיות מחוז הדרום המאושרות מספר ת/מ/מ/4 / ות/מ/מ/4/14 / ולאחר תיקון בתחום השיפוט של מרחב התכנון הוכללה כסימבול בתוכנית המתאר המחוזית החדשה המאושרת למחוז המרכז מספר ת/מ/מ/3/21.

מטרת תוכנית זו להסדיר את המעמד הסטאטוטורי של התחמ"ג ולאפשר את השיפורים החשמליים והחזותיים הנדרשים ע"י בניית מתקנים חדשים בתחום התחמ"ג.

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תוכנית מיתאר מקומית מס' בר / 280 - תחמ"ג "יבנה"

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מיתאר מקומית מס' בר / 280 - תחנת מיתוג (תחמ"ג) "יבנה" של חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "התוכנית").

2. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת 2 מסמכים:

- ✓ מסמך א' - 9 דפי הוראות התוכנית (להלן: "הוראות התוכנית") - מסמך במעמד מחייב.
- ✓ מסמך ב' - תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן: "תשריט התוכנית") - מסמך במעמד מחייב.
- ✓ מסמך ג' - נספח נופי הכולל בינוי - מסמך במעמד מנחה. למעט מיקום שער הכניסה שמיקומו מחייב.

מסמך ד' - נספח תנועה - מסמך במעמד מחייב.

מסמך ה' - נספח ניקוז - מסמך במעמד מנחה.

מסמך ו' - חוות דעת סביבתית - מסמך במעמד נלווה.

3. בעל הקרקע

חברת החשמל לישראל בע"מ.

מינהל מקרקעי ישראל (החוכר: חברת החשמל).

4. גוש וחלקה

גוש 2046 חלקות: 14-22, 31-24, 33, 42 בשלמות. 1 (חלק), 32 (חלק).

גוש 2045 חלקות: 19 (חלק).

גוש 463 חלקות: 37 (חלק)

גוש 989 חלקות: 1 (חלק), 2 (חלק), 9 (חלק), 12 (חלק)

5. שטח התוכנית

שטח התוכנית: 110.64 דונם, התחום בתשריט בקו כחול.

6. יוזמי ומגישי תוכנית זו

חברת החשמל, על ידי זהר לביא מנהל מגזר תכנון סטאטוטורי ואיכות הסביבה, ת.ד. 10 חיפה 31000.

טלפון: 04-8183680

פקס: 04-8183673

7. עורך תוכנית זו

חברת החשמל - על ידי דוד בן ישי מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי, חברת החשמל, ת.ד. 10 חיפה 31000.

טלפון: 04-8183503

פקס: 04-8183573

8. יחס לתכניות אחרות

א. במקרה של סתירה בין תכנית זו וכל תכנית אחרת, יגבר האמור בתכנית זו.

ב. אין בהוראות תוכנית זו כדי לפגוע בכל דין.

9. מטרת תוכנית זו

א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ושמורת טבע מוכרזת, לקרקע למתקן הנדסי עבור תחנת מיתוג הכוללת בתוכה גם תחנת משנה.

ב. פירוט זכויות ומגבלות בניה.

ג. צמצום רוחב מגבלת קו בניין לכביש ארצי מספר 41 מ - 100 מטר ל - 50 מטר.

ד. איחוד וחלוקה בהסכמה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.

ה. לקבוע הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים.

10. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

11. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שמה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 סעיפים 188 - 190.

12. חניה

החניה בשטח התוכנית תהיה בתחום אתר התחמ"ג ועפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 או תקנות שיבואו במקומן בעת הוצאת ההיתרים.

הקצאת החניות תהיה ע"פ הטבלה שלהלן (לפי תקן מוצע (2005)):

רכב תפעולי		רכב פרטי		שטח עיקרי	שימוש
סה"כ	דרישה	סה"כ	דרישה		
7	לכל 200 מ"ר עד 1,000 מ"ר ולכל 500 מ"ר נוספים	7	לוח 14- תקן מינימום לכל 300 מ"ר	2,000	אחסנה
2	לוח 14 - פרופורציה ארצית לכל 500 מ"ר	20	לוח 14 - פריפריה ארצית לכל 50-70 מ"ר	1,000	בתי מלאכה ומעבדות
		58	לוח 4 - פריפריה ארצית לכל 35 מ"ר	2,000	משרדים לעובדי חברת החשמל
9		85		5,000	סה"כ

13. רשימת התכליות

13.1 שטח למתקן הנדסי לתחנת מיתוג, אחסנה ומנהלה

ישמש להקמה ותפעול לתחנת מיתוג ובו יותרו הקמת מתקני ומבני חשמל שונים, בתי פיקוד, מבנים תפעוליים שונים, מסדרי חשמל, פורטלים, שנאים מבנים ומתקני עזר שונים.

תותר הקמת דרכים פנימיות, גדרות, סוללות עפר, קווי וכבלי חשמל על ותת-קרקעיים, קווי וכבלי טלפון, עמודי תאורה, מגדל קשר ומערך פיקוח מרחוק.

תותר הקמת גדר היקפית אטומה וביתן שומר.

* תותר הקמת מבני מנהלה שונים לרבות בית מלאכה ומעבדה לשרות תחנת המיתוג, שטח לאחסנה פתוחה ומקורה.

תותר הקמת מיכלי מים, מערכות כיבוי אש, מתקנים לשאיבת מים ומערכות עזר.

תותר הקמת קווי ביוב תעלות ניקוז.

כל מיתקן אחר שבא לשרת את התכליות הנ"ל, ובלבד שניתן לכך אישור מהנדס הועדה המקומית.

13.2 דרך גישה

תשמש לכניסה ויציאה מהתחמ"ג לכל סוגי הרכב כמסומן בתשריט. על הדרכים שבתוכנית זו יחולו הוראות תוכנית המתאר מח/ 86 למחלף אשדוד, למעט קווי בניין כאמור בסעיף 9ג.

חח"י תנתק ותבטל את החיבור הישיר הקיים לדרך מס' 41, מיד לאחר שהחברה הלאומית לדרכים תסדיר פתרון נגישות חלופי מצומת הכניסה לניר גלים.

13.3 מבנים להריסה

מבנים המסומנים להריסה במסמך ב' (תשריט), בתחום קו בנין קדמי, יהרסו עד שנה מיום אישור התכנית או עד להוצאת היתר בנייה ראשון באתר, בכפוף לקבלת היתרים לכך.

14. טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב מוצע

האזור	השימוש	קווי בנין למבנים			גובה/מ'רבי		שטח בניה מרבי		
		צידי	אחורי	קדמי	גובה במ'	מס' קומות	שטח שטחי	סה"כ	תכסית
מתקן הנדסי	מבנים ומתקנים חשמליים	5 מ'	5 מ'	50 מ' מציר הדרך	10	2 + 3 קומות מרתף	4%	---	5%
		5 מ'	5 מ'	50 מ' מציר הדרך		מפלס מתחת מפלס כניסה	1%	---	---
	5 מ'	5 מ'	50 מ' מציר הדרך	8	2	3%	1%	3%	
	5 מ'	5 מ'	50 מ' מציר הדרך	8	2	2%	1% (תת"ק ושרות)	2%	
							סה"כ		10%

* בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחי בנייה מעל ומתחת למפלס הכניסה.

15. תנאים להוצאת היתרי בניה

- א. אישור תכנית בינוי ופיתוח במסגרת בקשה להיתר בנייה ברשות הרישוי.
- ב. אישור תכנית ביוב כחוק. לא יוצא טופס 4 ללא ביצוע בפועל של תוכנית הביוב המאושרת.
- ג. הסדרת צומת הכניסה בפניות ימניות בלבד, או פתרון חלופי של החברה הלאומית לדרכים, מהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה במתחם. לפני ביצוע הסלילה, יש לאשר את התכנון המפורט של החיבור, על פי נספח התנועה, על ידי החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה.
- ד. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר אישור תכנית להסדרי תנועה הכוללת פתרונות נגישות למתחם על ידי החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה. ותנאי לאישור אכלוס יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה המאושרים.
- ה. למרות הכתוב בסעיפים 15ג' ו-15ד', ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה עד ל - 1,000 מ"ר עבור מתקנים לשימושים תפעוליים המופעלים מרחוק בלבד.

16. מניעת מפגעים סביבתיים

16.1 מאפייני מתקני התחמ"ג והתשתיות הנלוות

- 16.1.1 מסדר המתח הגבוה (24 ק"ו) המתוכנן ומתקני הבקרה והפיקוד יוקמו בתוך מבנה סגור.
- 16.1.2 הרכיבים החשמליים של מסדר המתח הגבוה יהיו נתונים בתוך מיכלי מתכת שיכילו גז אינרטי SF₆.
- 16.1.3 כל יציאות קווי החשמל ממסדר המתח הגבוה, תצאנה משטח התחמ"ג באופן תת-קרקעי.
- 16.1.4 מיכל הסולר היומי של הדיזל גנרטור יוצב במאצרה עם רצפה אטומה לדלקים ושמיים.
- 16.1.5 בחדר המצברים בבנין מסדר 24 ק"ו המתוכנן תהיה הרצפה אטומה לחלחול חומצות, ויותקנו מערכת אוורור מאולץ, גלאי מימן וגלאי עשן.
- 16.1.6 עבור כל שנאי הארקה חדש ועבור כל סליל כיבוי חדש תותקן מאצרת שמן נפרדת.
- 16.1.7 טיפול בעודפי חפירה וחומרי מילוי, יהיה בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.

16.2 שדות אלקטרומגנטיים

- 16.2.1 עוצמות השדה האלקטרומגנטי ממתקני תחנת המיתוג לא יעלו על העוצמה המרבית, שתקבע על פי התקנות שיותקנו מכוח חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ה - 2005 ועד להתקנת התקנות - בהתאם להנחיות ועדת המומחים מחודש מרץ 2005.

16.2.2 חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמות השדה האלקטרומגנטי, באמצעות בעל היתר למתן שירות לפי תקנות הרוקחים, סביב גדר התחמ"ג ובשימושי הקרקע הרגישים, שישה חודשים לאחר סיום ביצוע השינויים המתוכננים בתחמ"ג והכנסתה לפעולה מסחרית. ממצאי המדידות הנ"ל יועברו לאיגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד - חבל יבנה ולמשרד להגנת הסביבה. פרוטוקול לאופן המדידה והחישוב, לרבות מיקום נקודות המדידה והחישוב, יוכן על דעת המשרד להגנת הסביבה.

16.2.3 במידה ועוצמות השדה האלקטרומגנטי המדודות ע"פ סעיף 16.2.2 בשימושי הקרקע הרגישים תהיינה גבוהות מהערך שיקבע על פי התקנות שיותקנו מכוח חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ה - 2005, או מן הערך שנקבע בהנחיות ועדת המומחים מחודש מרץ 2005, תנקוט חברת החשמל באמצעים להפחתת רמות השדה האלקטרומגנטי ותבצע מדידות חוזרות לאימות.

16.3 רעש

16.3.1 לכל שנאי חדש יותקנו מאצרת בטון ויחידת ביסוס עצמאית.

16.3.2 מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה מהתחמ"ג, לאחר השינויים המתוכננים בה, לא יעלו על המפלסים המרביים, המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990 (שפורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.8.1990).

16.3.3 חברת החשמל תבצע מדידות רעש, שישה חודשים לאחר ביצוע השינויים המתוכננים בתחמ"ג והכנסתה לפעולה מסחרית. ממצאי המדידות הנ"ל יועברו לאיגוד ערים לאיכות הסביבה אשדוד - חבל יבנה.

16.3.4 במידה ומפלסי הרעש שיימדדו לאחר ביצוע השינויים המתוכננים, יהיו מעל הערכים המרביים, המותרים, עפ"י התקנות, כנאמר בסעיף 16.3.3 לעיל, תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטי להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.

16.4 חזות

16.4.1 התכנון האדריכלי של בנין 24 ק"ו המתוכנן וחומרי הגמר של חזיתות המבנה יותאמו למבנים הקיימים בסמוך לו, בתוך התחמ"ג.

16.4.2 תכנית שיקום נופי בגבול שטח שמורת הטבע תוגש לרשות הטבע והגנים.

16.4.3 התכנון הנופי, יהיה בהתאם למפת תכנון נופי הנכללת בנספח הבינוי של תוכנית בר/280 לתחמ"ג "יבנה". התכנון הנופי יבוצע גם בקטע הצלע המערבית של האתר, הנצפה מכביש 41. התכנון הנופי יבוצע לאחר אישור התוכנית ועד שנה לאחר גמר ביצוע השינויים באתר התחמ"ג ובהתאם לקבלת אישורים מבעלי הקרקעות של השטחים מחוץ לאתר. במידה ויתבצעו עבודות מחוץ לגדר האתר ובתחום שמורת הטבע, העבודה תתבצע בפיקוח רשות הטבע והגנים ועל חשבון היזם. רשימת הצמחיה לטיפול נופי וגינון בתחום התכנית ובתחום השטח לטיפול נופי, תאושר על ידי רשות הטבע והגנים.

16.4.4 חברת החשמל תתחזק את רצועת הגינון בחזית האתר למשך שנה, ובתום שנה תהיה האחראיות לתחזוקה בידי הרשות המקומית.

17. שרותים

א. ניקוז מי הגשמים

ניקוז מי הגשמים יהיה על ידי חלחול וניקוז טבעי או ע"י מערכות ניקוז חיצוניות, הכל באישור הועדה המקומית, רשות הניקוז, מושב בני דרום והמועצה האזורית חבל יבנה. בתחום התכנית הכוללת, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע.

✓ שינויים בנספח הניקוז מותרים בכפוף לאישור רשות הניקוז.

ב. אספקת המים

ממתקן "מקורות" או מרשת אספקת המים המקומית.

ג. כבוי אש

יתוכננו ויבוצעו סידורי כבוי אש נאותים לפי דרישת איגוד ערים לשרותי כבאות.

18. עתיקות

על שטח התכנית יחולו הוראות חוק העתיקות, התשלי"ח - 1978, י"פ 4991 מיום 06.06.2001 ע"מ 2989.

19. שלבי ביצוע

עפ"י התפתחות הביקוש לחשמל ובכפוף לפיתוח מערכת החשמל.

זהר לביא
מנהל מיגור תכנון
סטטוטורי ואיכות סביבה

13/12/2010

דוד בן ישי
מנהל מיגור תכנון
סטטוטורי ואיכות סביבה

יוזם ומגיש התוכנית

חברת החשמל באמצעות זהר לביא מנהל מיגור תכנון סטטוטורי ואיכות סביבה
מנהל מיגור תכנון סטטוטורי ואיכות סביבה
חברת החשמל ת.ד. 10 חיפה 31000

טל': 04-8183680
טל': 04-8183503
פקס: 04-8183673

דוד בן ישי
מנהל מיגור תכנון
סטטוטורי ואיכות סביבה

19-06-2011