

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0479667

תחמ"ש צח"ר ג/23180



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא הארכה של לוח הזמנים לביצוע הקמת תחנת משנה צח"ר (לשעבר תחנת משנה ראש פינה (2) עפ"י תכנית מס' ג/12277 שפורסמה לתוקף ב- 27.05.03.

אתר תחנת המשנה ממוקם ממערב לאזור התעשייה צח"ר ומדרום לדרך 8677.

תחמ"ש צח"ר היא חלק חשוב מכלל המתקנים והקווים של מערכת החשמל באזור אצבע הגליל. בהתאם לתכניות חברת החשמל, התחנה מיועדת לפיתוח בטווח הארוך בהתאם להתפתחות ביקושי החשמל באזור.

עפ"י ס' 4.2 בהוראות תכנית ג/12277, נדרשת התחלת הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים ובמקרה שלא התחיל יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

מאחר שקרב המועד בו אמור לפקוע תוקף התכנית ובשל חשיבותה של תחמ"ש זו למערכת החשמל האזורית, חברת החשמל מבקשת לתקן את ס' 4.2 ולהאריך את האפשרות של הקמת תחנת המשנה ב- 10 שנים נוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תחמ"ש צח"ר ג/23180

שם התכנית ומספר התכנית

259-0479667

מספר התכנית

18.010 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	אצבע הגליל
קואורדינאטה X	252562
קואורדינאטה Y	763859

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לדרך 8677 וממזרח לאזור התעשייה צח"ר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש פינה - חלק מתחום הרשות: ראש פינה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13949	מוסדר	חלק		27, 33-34, 36
13952	מוסדר	חלק		7, 42, 44

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12277 ג/	2001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו. יעוד עפ"י תמא/35/1 מרקם שמור משולב, מסילת ברזל.	כפיפות	1 / 35 / תמא
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו. יעוד עפ"י תממ/9/2 אזור תעסוקה מרחבי, מס"ב, תחנת משנה.	כפיפות	9 / 2 / תממ
27/05/2003	2560	5189	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12277 ממשיכות לחול.	שינוי	12277 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוה רון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוה רון		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח המצב המאושר	27/02/2018	חוה רון	15/03/2017		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	שמירה על עצים בוגרים, מחייב לעניין שמירה על העצים	27/02/2018	שביט טולדו	27/02/2018	1	1: 1000	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים

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		חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	(1)		04-8183547	04-8183573	up35a@iec. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: לתחנת המשנה, כתובת: ת.ד. 10.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	(1)		04-8183547	04-8183573	up35a@iec.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 10.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	02-5456136	02-5456136	a- tzafon@land.gov.il

(1) כתובת: מלון פלאזה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	חוה רון		חוה רון	תל אביב- יפו	פאגלין עמיחי	8	054-4832755		eve@metro- net.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שביט טולדו	118773	חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	(1)	1	04-8183041	04-8183013	toldosh@iec. co.il

(1) כתובת : ת.ד. 10.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הארכה של לוח הזמנים לתחילת ביצוע הקמת תחנת משנה ראש פינה (2) ממערב לאזור התעשייה צח"ר, שקבלה תוקף בתכנית ג/12277, ב-10 שנים נוספות, תוך שמירה על יעודי הקרקע וזכויות הבניה שאושרו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הארכת לוח הזמנים לתחילת ביצוע הקמת תחנת משנה ראש פינה.
- שמירה על יעודי הקרקע, זכויות והוראות הבניה, בהתאם לתכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חקלאית	1,743	9.68
דרך מאושרת	149	0.83
דרך מוצעת	641	3.56
שטח לתחנת משנה	15,477	85.94
סה"כ	18,010	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	18,011.37	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	18,011.37	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש לכל התכליות והשימושים שנקבעו בתכנית מאושרת ג/12277 כמפורט להלן:</p> <p>1. שטח לתחנת משנה: ישמש להקמה ותפעול של תחנת משנה פתוחה של חברת החשמל לישראל בע"מ להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים והמבנים הראשיים והמשניים שידרשו לכך מעת לעת ע"י החברה.</p> <p>2. שטח דרך: ישמש לגישה לרכב ולהולכי רגל לתחנת המנה ולדרך החקלאית.</p> <p>3. דרך חקלאית: תשמש כגישה לרכב ולהולכי רגל לדרך החקלאית הקיימת בשטח, במקום קטע הדרך החקלאית בתחומי התחמ"ש אשר תפסיק לשמש למטרה זו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. גישה לתחמ"ש</p> <p>הגישה לתחנת המשנה תהיה מדרך 8677 באמצעות דרך שתסלל עפ"י התוואי המוראה בתשריט ג/12277.</p> <p>ביצוע הדרך בתחום המסומן בתשריט יהיה בתאום עם המועצה המקומית ראש פינה ותוך הקפדה למנוע פגיעה בבריכת הצמחים הגובלת.</p> <p>2. דרך חקלאית</p> <p>דרך לא סלולה, בשטח מקווקו קווים ירוקים דקים בתשריט ג/12277, אשר תאפשר גישה לדרך החקלאית הקיימת. דרך חקלאית זו תבוא במקום קטע הדרך החקלאית שבתחום אתר התחמ"ש אשר יתבטל ולא ישמש עוד למעבר.</p>



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)	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי				
8	8	8	8	1	2	12	9.7	2600		500	500	1600	15477	יעוד עמ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערה ברמת הטבלה:

על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה תעופה מחניים. גובה הבניה המירבי למבנה ולעמודי חשמל לא יעלה על 327 מ' מעל פני הים. לא יתן היתר בניה אלא לאחר קבלת אישור מינהל התעופה האזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

1 המאפיינים של מתקני התחמ"ש והתשתיות הנלוות
1.1 מסדר המתח הגבוה ומתקני הבקרה והפיקוד יותקנו בתוך מבנה סגור.

1.2 קווי המתח הגבוה יתחברו לתחמ"ש באופן תת קרקעי.

2 שדות אלקטרומגנטיים

2.1 עוצמות השדה האלקטרומגנטי ממתקני תחנת המשנה ומקווי החשמל המתחברים אליה, לא תעלנה על העוצמה המרבית המותרת בהתאם להנחיות ICNIRP, ולא תעלנה על רמות השדה האלקטרומגנטי שתקבענה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.

2.2 חברת החשמל תפעל לפי דוח ועדת המומחים לעניין שדות מגנטיים מרשת החשמל - מרץ 2005, לרבות סעיף 1.2 - הגבלת החשיפה של האוכלוסייה ליישום עקרון הזהירות המונעת וסעיף 2 - מתקנים חדשים (תכנון, הקמה, הפעלה).

2.3 חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמות השדה האלקטרומגנטי ע"י בעל היתר למתן שירות, לאחר הפעלת תחנת המשנה. המדידות תבוצענה עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ש, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז צפון.

3 רעש

3.1 מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה, כתוצאה מפעולת התחמ"ש, לא יעלו על מפלסים המירביים המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990 (שפורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.08.1990).

3.2 חברת החשמל תבצע מדידות רעש, לאחר הפעלת תחנת המשנה. המדידות תבוצענה עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ש וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז צפון.

3.3 במידה שמפלסי הרעש שימדדו לאחר הפעלת התחמ"ש יהיו מעל הערכים המירביים המותרים, כאמור לעיל, תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.

4. ניקוז מי נגר והעשרת מי תהום

יש להעביר את מי הנגר העילי למערכת הניקוז של אזור התעשייה.

5. זיהום קרקע ומים מדלקים/שמנים

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 קרקעי אטומה. תכולת המאצרה המרכזית תפונה בעת הצורך באמצעות מיכליות, לאתר סילוק פסולת מורשה או למתקן טיפול אחר של חברת החשמל.

6.1 איכות הסביבה	6.1
<p>6. פיתוח שטח, אקולוגיה ושיקום נופי</p> <p>6.1 סימון תחום עבודות הקבלן, כולל קווי דיקור, יעשה באמצעות יתדות ו/או סרטי סימון. הקבלן ינקוט את כל האמצעים הנדרשים על מנת שלא לחרוג מתחום העבודה המסומן.</p> <p>6.2 יבוצע חישוב של הקרקע הפורייה בכל שטח העבודות לפני תחילת עבודות העפר. את הקרקע יש לערום ולפזר עם תום העבודות לשיקום לפי הנדרש.</p> <p>6.3 שטחי ההתארגנות של הקבלן ינוקו בתום העבודות מכל פסולת בנייה.</p> <p>7. תאורה</p> <p>תכנון התאורה בהיקף התחמ"ש יעשה באופן שיצמצם הפצת אור מיותר לסביבה, בכפוף לדרישות הביטחון של מתקנים מסוג זה.</p>	



6.2 תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>תנאים למתן היתר בניה הינם:</p> <p>1. הכנת מסמך סביבתי בנושאי קרינה ורעש, שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תאום עם חברת מקורות.</p> <p>3. תאום עם "פלג הגליל - החברה האיזורית למים וביוב".</p>	



6.3 שמירה על עצים בוגרים	6.3
<p>1. על העצים המסומנים בנספח עצים בוגרים, המצורף לתכנית זו, תחולנה ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>2. עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בנספח העצים. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור ועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שידרש. - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. <p>3. העתקה ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שיחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. <p>4. מתן היתר הכרוך בתנאים לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לוח זמנים משוער לתחילת ביצוע התכנית יהיה תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13