

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0886101

מתקן פוטו וולטאי פדויים 2

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/07/2021

להפקיד את התכנית

13/02/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו-וולטאי במתח גבוה בהספק מוצע של לפחות 10 מגה וואט ולא יותר מ-16 מגה וואט, ובשטח נטו של כ-90 דונם.
המתקן מיועד לקום במועצה האזורית מרחבים, בשטח חקלאי בתחום המשבצת של היישוב פדויים הנמצא בנפת באר שבע.
במשבצת היישוב אושרה בשנת 2015 תכנית למתקן פוטו-וולטאי בשטח של כ-160 דונם (תכנית מפורטת מס' 1027/מפ/7), מתוכו נוצל שטח נטו של כ-142 דונם עבור המתקן.
במסגרת בדיקת היתכנות תכנונית עבור המתקן, נבחנו כמה חלופות מיקום בצמוד ובנפרד מהמתקן הקיים, אשר בסופה נבחרה החלופה המוצגת בתשריט, על רקע קריטריונים שונים ובהם המשך למתקן הקיים, מגמות פיתוח עתידיות במרחב המשבצת של היישוב, רגישות סביבתית, נצפות, ערכיות חקלאית, קרבה לתשתיות ועוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	651-0886101	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	116.604 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	162200
קואורדינאטה Y	579800

1.5.2 תיאור מקום

בשטח חקלאי במשבצת היישוב פדויים, ממזרח למתקן פוטו-וולטאי קיים, מערבית לאופקים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

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
100213/4	מוסדר	חלק		5
400176	מוסדר	חלק		1

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
7 / מפ / 1027	101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו מפרטת את ההוראות שנקבעו בתכנית הקודמת הגבוהה מבלי לשנות הוראותיה.	פירוט	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23
16/02/2015	3559	6989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /מפ/ 1027 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /מפ/ 1027



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי הראל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי הראל		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר פדויים 2	09:06 15/06/2021	איתיה בר און	13/06/2021	1	1:1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה פדויים 2	12:02 09/09/2021	איתיה בר און	30/08/2021	1	1:1250	מנחה	בינוי
לא	מסמך נופי סביבתי פדויים 2	12:01 09/09/2021	לילך יטוביה	29/08/2021	85		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	14:21 20/06/2021	נימרוד ארואץ	17/06/2021	30		מנחה	ניקוז
לא	תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז גיליון 1 מתוך 2	14:21 20/06/2021	נימרוד ארואץ	17/06/2021	1	1:1250	מנחה	ניקוז
לא	תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז גיליון 2 מתוך 2	14:22 20/06/2021	נימרוד ארואץ	17/06/2021	1	1:1250	מנחה	ניקוז

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
	פרטי	סעדיה עומסי		פדויים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	פדויים	(1)		08-9922412	08-9924413	
	פרטי	רחביה עומסי		פדויים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	פדויים	(1)		08-9922412	08-9924413	
	פרטי	סימה חסון		פדויים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	פדויים	(1)		08-9922412	08-9924413	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב פדויים ד.ג.הנגב מיקוד 8510800.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילון וניש		אי די אף אנרג'י נובל ישראל בע"מ	הרצליה	המנופים	9	073-7062022	09-8556121	Ayalon.Vaniche@ed- f-re.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי הראל	104758	א.ב מתכננים	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)		03-6233777	03-6233700	uri_h@abt.co.il
אדריכל	יועץ	איתיה בר און		א.ב מתכננים	תל אביב- יפו	דרך בגין		03-6233777		itiya@abt.co.il
	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אוויר 1987 בע"מ	נתניה	(2)		09-8653065	09-8650086	yarivc@ofek-air.com
	יועץ סביבתי	לילך יטוביה		חברת גיאו- טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים (3)		08-6909305		info@geoteva.co.il
הידרולוג	יועץ סביבתי	נימרוד ארואץ		חברת גיאו- טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	(3)		08-6909305		info@geoteva.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 25256 ת"א 6125102.

(2) כתובת: ת.ד. 8065 הבונים 22 א.ת. פולג נתניה 4250469.

(3) כתובת: עומרים 9, אזור תעשייה, 84965.

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.

מונח	הגדרת מונח
דרך גישה	דרך אשר נועדה לאפשר גישה לצורך טיפול ואחזקה של המתקן הפוטו-וולטאי.
ממיר	מתקן בתוך מבנה המתאים את המתח הישר המיוצר בקולטים לזרם חילופין המתאים לרשת החשמל הארצית.
מסדר חשמל	קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים להובלת חשמל, תיבות הסתעפות, שנאים, עמודי חשמל, עוגנים ואביזרים אחרים, שאליהם מחוברים קווי תשתית ומתקנים אחרים המשמשים את המתקן הפוטו-וולטאי.
מתקן פוטו-וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל באמצעות המרה של אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית, כפי שמוגדר בתמ"א 10/ד/10 על שינוייה.
קו / מתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו-וולטאי בשטחים החקלאיים של היישוב פדויים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק של כ-16 מגה-וואט לצורך הפקת חשמל.
2. קביעת שינוי יעוד קרקע משטח ללא ייעוד ל"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים", ומ"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים", ל"קרקע חקלאית".
3. קביעת זכות למעבר כלי רכב בדרך הגישה אל המתקן.
4. קביעת השימושים המותרים.
5. קביעת הוראות בניה.
6. קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.
7. קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות.
8. קביעת תנאים להחזרת השטח לעיבוד חקלאי/לייעוד קודם עם תום פעילותו כמתקן פוטו-וולטאי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

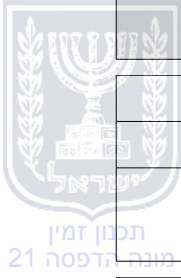
יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	3, 2
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	17,435.27	14.95
שטח ללא תכנון מפורט	99,169.44	85.05
סה"כ	116,604.71	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	27,504.94	23.59
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	89,099.77	76.41
סה"כ	116,604.71	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>א. הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א/1, בהספק מינימלי של כ-10 מגה-וואט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולארית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות, מתקני אגירת חשמל.</p> <p>ככל שיוקם מתקן פוטו-וולטאי בחלק מהשטח המיועד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים, ההספק יהיה בהתאמה לגודל השטח. הספק המתקן יהיה בהתאם לטכנולוגיה המיטבית לעת מתן היתר הבנייה ובכפוף להוראות הגמישות בסעיף 6.4 שלהלן.</p> <p>ב. הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו-וולטאי.</p> <p>ג. לא יותרו מגורי שומר.</p> <p>ד. בשטח זה יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם. יתאפשר שימוש חקלאי במהלך הקמת המיזם ותפעולו באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ה. השימוש למתקן הנדסי יהיה למתקן פוטו-וולטאי בלבד. שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ו. חיבור החשמל למתקן יהיה בקו מתח גבוה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.</p> <p>2. עם תום הפעילות של המתקן הפוטו-וולטאי השימוש המותר יהיה חקלאי, או לפי התכנית שחלה בשטח ערב אישור תכנית זו. היזם ומגיש התכנית יפרק את המתקן הפוטו-וולטאי, לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, ויובטח פינוי שטח התכנית. שטח התכנית ישוקם לפעילות חקלאית עפ"י הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לרבות הסרת מתקנים והעברתם למיחזור וגריטה, פירוק משטחי בטון וגדרות. האחריות לשיקום הקרקע לחקלאות תהיה על יוזם ומגיש התכנית.</p> <p>3. חיבור מים קבוע למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.</p> <p>4. תותר התקנת אמצעים למיגון ולאבטחה, וכן שערים וגדרות היקפיות בהתאם להנחיות רט"ג. גובה הגדרות, שערים פאנלים, מתקני עזר וכיו"ב יהיה בהתאם לסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה שלהלן.</p> <p>5. מיקום חדרי השנאים ומתקני האגירה יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית.</p> <p>6. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים.</p> <p>7. עבודות עפר יצומצמו ולא תבוצענה עבודות ליישור הקרקע.</p> <p>8. תשתית החשמל באתר, המחברת בין הפאנלים הסולאריים, חדרי שנאים וחיבור לרשת החלוקה, תוטמן.</p> <p>9. הגישה לאתר תעשה על דרכים קיימות בלבד. לא תהיה פריצת דרכים חדשות.</p> <p>10. באתר תותקן תאורה שתשמש לחירום בלבד. תאורה זו תכוון כלפי הקרקע ואל פנים האתר, למניעת זיהום אור.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים

קרקע חקלאית	4.2
פעילות חקלאית, דרכים חקלאיות והקמת מתקנים לטיפול וניהול מי נגר ובלבד שלא תיפגע אפשרות מעבר ברכב לשטח המתקן הפוטו-וולטאי.	
הוראות	4.2.2
<p>זיקת הנאה</p> <p>א</p> <p>בתא שטח מס' מספר 2 תובטח זכות מעבר לציבור לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
				מעל הכניסה הקובעת							
				עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	1	250	89099	מבנים	1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	1	1280	89099	מבנים לאגירת חשמל	1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	60		89099	פאנלים/קולטים	1	קרקע חקלאית ומתקנים 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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבנייה שבטבלה הנם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה הנדרשות לקולטים הפוטו-וולטאיים (הפאנלים) ולמתקנים הנלווים להם.

כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, וזאת בתכסית המרבית ומגבלות הבנייה הקבועים בתכנית זו.

ב. זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, הן ייעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.

ג. טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.

ד. בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.

ה. הטבלה כוללת זכויות בניה למתקנים לאגירת חשמל.

ו. (1) גובה מבנה-5 מ'.

(2) גובה פאנל- 4 מ'. גובה הפאנלים הפוטו-וולטאיים לא יעלה על 4 מטר מגובה פני הקרקע לפי התקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

(3) גובה עמודי תאורה ומצלמות אבטחה- 9 מ'.

(4) גובה גדר- 3 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
1. הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה המיטבית בעת הוצאת ההיתר, ובהתייחס לסקר אנרגיה.
 2. מיקום מבני ומתקני ההשנאה ייכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.
 3. מוסד התכנון יבחן כי גידור המתקן הפוטו-וולטאי נקבע בהתאם לפריסת המתקנים המבוקשת בהיתר, מבלי לפגוע בגמישות התכנית בדבר הגדלה אפשרית של הספק המתקן הפוטו-וולטאי.
 4. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבניה ופיתוח השטח ואישור על פינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין באחריותם של מבקשי ההיתר. אכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
 5. מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום "הוראות להקמה, תפעול ושיקום מחנות קבלן".
 6. המבנים במתקן פוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
 7. התייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 8. התייעצות עם היחידה הסביבתית המקומית.
 9. תנאי למתן היתר הנו תיאום עם נציג שר הביטחון.
 10. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. תישלח הודעת הקמה שבועיים לפני הקמת התכנית.
 11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול רשות הניקוז לתכנית ניהול הנגר והקטנת הסחף.
 12. אישור הוועדה המקומית לנספח "שימור ושיקום הקרקע והשבתה לחקלאות". הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול את תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק. כמו כן, הנספח יכלול הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן, לרבות ניקוי המתקנים בכדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר ע"י חומרי ניקוי. בנוסף, תיכלל בנספח הוראה כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון ליצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
 13. הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
 14. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים וחיבורם לרשת החשמל.
 15. אישור ספק שירות חיוני ואישורי מנהל החשמל במשרד התשתיות, לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
 16. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או קיימים או מאושרים, או מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא במרחקים הנמדדים מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, שיקבעו על בסיס התיאום המוקדם עם חברת החשמל, קבלת הסכמתה כאמור לעיל ובכפוף לכל דין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

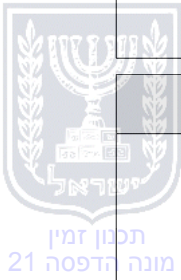


תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.1</p>
<p>17. תנאי למתן היתר בניה מהוועדה המקומית יהיה קבלת היתר להקמת מוקד קרינה.</p>	
<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>15. בהיתר יירשם:</p> <p>א. בהיתר הבניה יירשם תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הביטחון, רשות הטבע והגנים, ולרשות העתיקות שבועיים מראש.</p> <p>ג. בהיתר הבניה יירשם כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לאחר פירוק המתקן בהתאם לסעיף 3.3.2.4 בפרק מתקנים פוטו וולטאים בהוראות תמ"א/1.</p> <p>ד. בהיתר הבניה יירשם "במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות. ימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור, אחת ל-3 שנים והדו"ח יוגש לרשות הניקוז".</p> <p>ה. בהיתר יירשם "יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/ נקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם רשות החשמל".</p> <p>ו. בהיתר יירשם "לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כרייה במרחק קטן מ-3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל לקרבת כבלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת חשמל.</p> <p>ז. בהיתר יירשם תנאי הפעלה: הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי תאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:</p> <p>1. היתר של מנהל החשמל במשרד התשתיות בהתאם לחוק החשמל, התשי"ד - 1954.</p> <p>2. מהנדס הוועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הוראות בדבר קיום היועצות</p>	<p>6.3</p>
<p>בכל מקום בו נדרש תיאום, חוות דעת או היועצות עם גורמים חיצוניים על פי תכנית זו, יתבצע הנ"ל בתוך 30 ימים מיום שהועברו מסמכים לאותו הגורם ע"י יזם התכנית.</p> <p>היה ולא נמסרה חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, יקבל מוסד התכנון החלטה ללא קבלתה. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין.</p>	
<p>6.4 גמישות לתכנית</p> <p>1. יותר שינוי בהספק המתקן בתנאים הבאים:</p> <p>א. הגדלת ההספק תתאפשר בשטח המיועד למתקן הפוטו-וולטאי.</p> <p>ב. הגדלת ההספק תהיה עד המתח המרבי המתאפשר בקו מתח גבוה.</p> <p>2. יותר לחלק את השטח המיועד למתקן הפוטו-וולטאי לתאי שטח קטנים. החלוקה תיעשה בתשריט חלוקה כדין.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>ההוראות להלן יחולו הן בעת הקמת המתקן הפוטו וולטאי והן בזמן תפעולו:</p> <p>(1 כללי:</p>	<p>6.5</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- א. גדר המתקן תיבנה בתיאום עם רשות הטבע והגנים. הגידור יאפשר ככל הניתן מעבר של בעלי חיים, ויכלול מעברי בעלי חיים ע"פ הפרט המצורף. פרישת המעברים ומיקומם יקבעו בתאום עם אקולוג רט"ג.
- ב. אין לנטוע או לשתול מיני צומח פולש בתחום התכנית, בהתאם למסמך המלצות לצמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל (ד"ר ז'אן-מארק דופור-דרור), למניעת הפצת מינים פולשים לשטחים הפתוחים שבסמוך.
- ג. חומרים לבנייה וסלילה, אם ידרשו, יובאו מאתרי כרייה וחציבה מחצבות מאושרים ובתאום עם רט"ג (למניעת כניסת מינים פולשים).
- 2) ערכי טבע ואקולוגיה:
- למניעת פגיעה בערכי טבע ואקולוגיה על הקבלן לנקוט אמצעים הבאים:
- א. לאחר ההקמה - יצירת פתחים בגדר האתר למעבר בעלי חיים קטנים. מידות הפתחים כ-20*15 ס"מ, ללא צורת "למד" או לחלופין 30*30 עם צורת "למד". פרט הפתחים הסופי ובכלל זה המידות והמרחקים בין הפתחים יתואם מול רט"ג. (איור מספר 65 במסמך נופי סביבתי).
- ב. תבוצע סריקה של גדר האתר, כולל הפתחים, בתדירות של אחת לחודש על מנת לוודא תקינותם ובמידת הצורך, חילוץ בע"ח.
- ג. בתקופת התפעול יבוצע ניטור אקולוגי תקופתי (פעם בשנה) הכולל סריקת גדרות האתר לבחינת תקינות שימושי השימוש בפתחי מעבר בע"ח ויוגש דו"ח להגנ"ס ורט"ג.
- ד. אמצעים בנושא מינים פולשים וצמחיה:
- (1) בהתאם לצרכי הטיפול הנופי ותכנית הניקוז יעשה שימוש בצמחיה על ידי שזרוע מינים מקומיים בהתייעצות עם אגרונום/ אקולוג. תינתן עדיפות למיני צמחים נמוכים ומשתרעים תוך התאמה למערכת האקולוגית המקומית.
- (2) במסגרת הפיתוח הנופי תינתן העדפה לשימוש בצמחיה מרובת צוף, המעודדת התפשטות פרפרים ודבורים. התייחסות לנושא תהיה בהתאם לתכנית השזרוע.
- (3) אסורה זריעה ו/או נטיעת מינים פולשים, הן במסגרת השיקום הנופי והן לכל אורך חיי הפרויקט.
- (4) ככלל, הטיפול בצומח בשטח התכנית ובשוליה יעשה באמצעים מכאניים ללא שימוש בחומרי הדברה (למעט שימוש בחומרים מאושרים ע"י משרד החקלאות ו/או משרד הבריאות).
- (5) ערכי טבע מוגנים בהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה (התשנ"ח-1998):
1. במקרה ויתגלו ערכי טבע בדגש על חיות בר, תועבר הודעה מיידית לרט"ג.
 2. הפגיעה בערך הטבע, ככל שיש הכרח בה, מחוייבת בקבלת היתר בכתב מרט"ג.
 3. במידת הצורך ייעשו ע"י יוזם התכנית ועל חשבונו כל הפעולות הדרושות על מנת לשמר את ערך הטבע ובהנחיית רט"ג.
 - (6) ניטור מינים פולשים:
1. יתבצע בתחום הקו הכחול של התכנית, שטחים בהיקף גדר המתקן ודרך הגישה אליו.
 2. טרם תחילת העבודה יבוצע ניטור מינים פולשים באתר.
 3. ניטור מינים פולשים יתבצע אחת ל-3 חודשים במשך שלוש שנים הראשונות מתום הקמת מונה הדפסה 21 תכנון זמין
 4. בתום שלוש שנים מההקמה, ניטור המינים הפולשים יבוצע בתדירות של פעם בחצי שנה, או לפי הצורך.
 - (7) ככל שימצאו מינים פולשים או מתפרצים הם יטופלו לפי הנחיות רט"ג לטיפול במינים פולשים.
 - (8) הקרקע שתיחפר תיאסף בתוך תחום האתר.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.5

(9) פינוי צמחים פולשים יבוצע לאתרים מאושרים בשקים אטומים.
 ה. ככלל, לא ייעשה שימוש בשטח התכנית במלכודות ללכידת בע"ח (דבק, אמצעי הרעלה).
 במידת הצורך ולאחר חוות דעת מקצועית, ניתן יהיה להשתמש במלכודות רשת בלבד.
 ו. תחול חובת יצירת קשר עם רט"ג בנושאים של מפגעים מתמשכים הקשורים בחיות הבר בתחום התכנית או במקרה של מפגש עם חיות בר פגועה או איתור קינון במהלך העבודות.
 ז. תשתית החשמל באתר, המחברת בין הפאנלים הסולאריים, חדרי שנאים וחיבור לרשת החלוקה, תוטמן.
 ח. בעבודות הכוללות חפירת תעלות לשם הטמנת קווי תשתית, בתום כל יום עבודה יסודרו ערמות עפר בתעלות פתוחות, במרחק שלא יעלה על כ-100 מ' זו מזו, בשיפוע של כ- 1:2, זאת על מנת לאפשר לבעלי החיים שנלכדו בתעלה במהלך הלילה לאפשר יציאה ממנה. כמו כן, תבוצע סריקת התעלות למציאת נוכחות בעלי חיים לכודים טרם הנחת תשתיות ומילוי התעלות.
 ט. ככל שבמשך תקופת ההקמה יעשה שימוש בגנרטור, הוא יהיה מושתק.
 (3 פסולת:
 א. כל פסולת שתיווצר באתר ההתארגנות (ובכלל זה: ארגזי עץ, שאריות כבלים, עטיפות ניילון וקרטונים), תיאסף במיכלים סגורים ייעודיים, תמוחזר ככל האפשר, ולפי העניין תפונה לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין.
 ב. לא צפויים עודפי עפר, אך עם זאת נספח מאזן עבודות עפר יוגש על פי צורך לוועדה המקומית בהוצאת היתר הבניה.
 ג. הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והיחידה הסביבתית.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.6

ההוראות להלן יחולו הן בעת הקמת המתקן הפוטו-וולטאי והן בעת תפעולו:
 (4 שימור שטחים חקלאיים:
 למניעת פגיעה בשטחים חקלאיים על הקבלן לנקוט אמצעים הבאים:
 א. תנועת כלי רכב תתבצע בדרכים קיימות בלבד.
 ב. בקרת מהירות זרימת נגר עילי למניעת ארוזיה וסחף קרקע באמצעות הסדרת שיפועים ושתילת צמחייה מקומית נמוכה, כמפורט בסעיף 2/6.5 ד לעיל.
 ג. ניטור הסחף בשטח האתר יבוצע בסיום עונת הגשמים.
 ד. יבוצע ניטור מינים פולשים לאורך כ-3 שנים מהקמת האתר כמפורט בסעיף 2/6.5 ג לעיל.
 במידת הצורך, התפשטות מינים פולשים תמנע באמצעות ביעור השטח.
 (5 מטרדי אבק:
 בכל שלבי הבנייה ינקטו מרב האמצעים למניעת פיזור והסעת אבק משטח התכנית. ובכלל זה:
 א. ככל שתידרש הרטבת דרכים שאינן סלולות, היא תעשה ללא שימוש בתמלחות.
 ב. תנועת כלי הרכב מחוץ לאתר תתבצע בדרכים קיימות בלבד.
 ג. תוגבל מהירות הנסיעה בשטח האתר ל-20 קמ"ש. יתלה שלט בכניסה לאתר שיגביל מהירות בהתאם.
 ד. העמסת חומר למשאיות תעשה בגובה נמוך ככל הניתן.
 ה. משאיות להובלת פסולת אל מחוץ לאתר יכוסו ביריעות מתאימות ומהודקות.
 (6 מטרדי תאורה, רעש וקרינה:
 א. ככלל התאורה באתר תהיה במצב תפעולי כבוי בשגרה.
 ב. הפעלת התאורה תהיה במקרה של אירוע בטחון בשעות הלילה.
 ג. התאורה שתותקן תהיה תאורת Full cut-off בעלת אור חם, שהטמפרטורה שלה אינה עולה על 3000 קלווין, בעדיפות נורות נל"י או שו"ע.



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.6
<p>ד. התאורה תופנה כלפי הקרקע ואל פנים המתקן.</p> <p>ה. תנאי לאישור היתר בנייה הנו קבלת אישור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה לבדיקת קרינה תאורטית.</p> <p>ו. בתוך שישה חודשים מיום הפעלת המתקן היזם יגיש בקשה לקבלת היתר הפעלה לאגף מניעת רעש וקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. במידה ויתקבלו תלונות על מטרדי רעש שמקורם באתרי עבודה, יוצגו לאישור המשרד להגנת הסביבה-מחוז דרום הפתרונות האקוסטיים (טכניים ו/או מנהלתיים) הנדרשים למניעת המטרדים ולעמידה בקריטריונים המקובלים.</p> <p>7) אור מקוטב:</p> <p>א. היתר הבניה יכלול אמצעי למניעת אור מקוטב מכל סוג שהוא.</p> <p>ב. במידה ותותקן מערכת טראקרים הפאנלים לא יישארו במצב מאוזן במהלך שעות החשיכה.</p> <p>8) עודפי עפר:</p> <p>לא צפויים עודפי עפר, אך עם זאת, נספח מאזן עבודות עפר יוגש עפ"י צורך לוועדה המקומית בהוצאת היתר הבניה.</p> <p>9) בהתאם להמלצת מהנדס החשמל של הפרוייקט, ייעשה שימוש בטכנולוגיה המיטבית (פאנלים מקובעים FIX או טראקרים TRACKER)</p> <p>9) בשלב ההקמה בלבד ניתן יהיה להקים שירותים כימיים/ביולוגיים.</p>	
תשתיות	6.7
<p>כללי: כל מערכות התשתית בתחום המתקן הפוטו-וולטאי תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות הוועדה.</p> <p>א. חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו ע"י מגיש התכנית ובהתאם להנחיות בעל התשתית ובפיקוח הרשות המוסמכת.</p> <p>ב. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.</p> <p>ג. במידה שאין צורך בהעתקת קו התשתית, אזי בהיתר הבניה מכוח תכנית זו יקבעו מגבלות הבטיחות והבטחת גישה לקו התשתית.</p> <p>ד. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.</p>	
ניהול מי נגר	6.8
<p>1. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תהיה גדולה יותר מכמות הנגר והסחף שתורם השטח לפני יישום התכנית.</p> <p>2. ניתן לבצע שימור נגר בתכנית באמצעים שונים ומגוונים ובלבד שיוכחו כיעילים כגון: שימוש בכיסוי קרקע צמחי, גדודיות, שיחים ועוד.</p> <p>3. שימור קרקע בתחום התכנית, ע"י זריעה/ עידוד צמחייה מתאימה בין הפאנלים להגדלת חספוס הקרקע וחדור המים.</p> <p>4. מניעת סחף קרקע והתחתרות בתעלות הניקוז ע"י זריעה/ עידוד צמחייה מתאימה נמוכה בשולי המתקן ובתוואי האפיק העובר בשטח המתקן.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.9
<p>הוראות בנושא מתקנים לאגירת חשמל:</p> <p>1. מבקש ההיתר יכין מסמך סביבתי בו תתואר הטכנולוגיה המוצעת, כושר האגירה, מיקום המתקן, השפעות הצפויות על הסביבה והנוף והאמצעים למניעתן או לצמצומן. המסמך הסביבתי יוכן עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויוגש להתייחסות משרד להגנת הסביבה.</p>	

6.9

הנחיות מיוחדות

2. מוסד התכנון ידון בבקשה לאחר קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה למסמך הסביבתי.
 3. לא ייעשה שימוש בדלקים, שמני מנוע וגנרטורים המבוססים על מנועי שריפת דלקים לשם יישום טכנולוגית האגירה בתכנית זו.
 4. עדכון נספח הבינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית.
 5. האגירה תהא מהחשמל המיוצר במתקן הפוטו-וולטאי בתכנית זו.
 6. אישור רשות החשמל, כי מבקש ההיתר רשאי לעסוק באגירת חשמל.
 7. מבקש ההיתר יתחייב כי בעת פינוי מתקני האגירה, הגריטה תעשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- הוראות סעיף 2/א/4.1.2 לעניין שיקום השטח יחולו גם על מתקני האגירה.

6.10

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות בהתאם לדין. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהייה בוועדה רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.11

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יתבצעו לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

1. הוצאת היתרים תתאפשר בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.
2. התכנית תחשב בטלה אם לא ניתן היתר בניה למתקן פוטו-וולטאי מכוחה בתוך 5 שנים מיום אישורה, וכן אם לא הוקם מכוחה, בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר, מתקן פוטו-וולטאי המייצר חשמל.
3. מוסד התכנון רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל ובתנאי ששקל, בין היתר את: מגמות התכנון בסביבת התכנית, המשך השימוש החקלאי בפועל בשטח התכנית בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והתאמה לעקרונות התכנון הארצי בתחום משק האנרגיה.
4. החליט מוסד התכנון על הארכת תוקף התכנית, יפרסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
5. פקע תוקפה של התכנית כאמור לעיל יחול הייעוד בתא שטח מס' 1 בייעוד חקלאי.