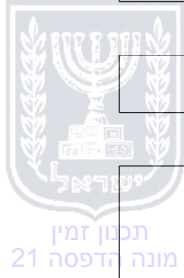


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0547133

חוות רוח אלרום



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/01/2018

להפקיד את התכנית

04/06/2018

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

אתר עמק הבכא ממוקם בצפון מזרח הגולן, צפונית לקוניטרה, מזרחית ליישובים אל-רום ומרום-גולן. האתר הוא בעל צביון כפרי, המשמש למרעה ולחקלאות. באתר קיים משטר רוחות מתאים (שנמדד ועובד לאורך שנים) המאפשר הקמת פרויקט לניצול כלכלי של אנרגיית הרוח מבלי שתפגע היכולת להוסיף ולקיים את שימושי הקרקע הקיימים ותוך שימורם. בנוסף, קיימת תשתית של חוות רוח עמק הבכא (תכנית ג/18674) הכוללת תחמ"ש שאליו תוכל חוות אלרום להתחבר.

התכנית מכילה את 6 טורבינות רוח, וכן קובעת זיקות הנאה למעבר רכב לציבור הרחב, אשר, בין היתר, יאפשר את הקמת תחנת הרוח ואחזקתה השוטפת. שטח התכנית המיועד לבסיסי תחנת הרוח עומד על כ- 1.5 דונם, מתוך כ- 18 דונם הכלולים ביעוד קרקע מתקנים הנדסיים.

זהו פרויקט בהיקף גדול של כ-19 מגהוואט ובהשקעה כספית של כ-130 מליוני שקלים, אשר מימושו יכול לתרום למימוש מדיניות הממשלה בנושא אנרגיה מתחדשת, לרבות מימוש החלטה מספר 542 מיום 20.09.15, להפחתת גזי חממה בהתאם להסכם פריז, וקידומו אף עולה בקנה אחד עם העקרונות אשר קבעה מועצת מקרקעי ישראל בהחלטתה מספר 1162: "הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית".

הוצאת החשמל תעשה על בסיס קו מתח גבוה תת קרקעי שיתחבר לתחנת המשנה המוצעת בתכנית חוות הרוח בעמק הבכא (ג/18674).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



חוות רוח אלרום

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

219-0547133

מספר התכנית

65.688 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	גולן
קואורדינאטה X	275358
קואורדינאטה Y	784930

1.5.2 תיאור מקום

בחלק המזרחי של עמק הבכא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: אל-רום

נפה גולן

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
202000	לא מוסדר	חלק		9, 25

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 21



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
01/11/2012	713	6491	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17893 ממשיכות לחול.	שינוי	17893 ג/
19/05/2013	4715	6593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18188 ממשיכות לחול.	שינוי	18188 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			מיכאל מנספלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל מנספלד		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - תפרושת מתקנים	13/03/2018	מיכאל מנספלד	11/03/2018		1: 1000	מנחה	אדריכלות
לא	מצב מאושר - קומפילציות עם תמ"א ותמ"מ	16/11/2017	מיכאל מנספלד	13/11/2017		1: 25000	רקע	קומפילציה
לא	מצב מאושר	16/11/2017	מיכאל מנספלד	13/11/2017		1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	מסמך סביבתי	13/03/2018	קובי אלון	17/01/2018	75		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון גולן	קצרין	קצרין (1)		04-6363777	04-6961535	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 13 קצרין 12900.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי בן-דב		עמק הבכא אנרגית רוח בע"מ	חיפה	שד הנדיב	8	04-8447012	04-8447014	eli@ebdwind.com
פרטי			קדמת צבי	קדמת צבי (1)			04-6962444	04-6962170	kidmat@barak.net.il
פרטי			קיבוץ אל-רום	אל-רום (2)			04-6838291		diego@elrom.biz

(1) כתובת: ת.ד. ג. רמת הגולן 12421.

(2) כתובת: ת.ד. ג. רמת הגולן 12466.

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		(1)	04-6558812	04-6558266	tzafontichnun@mami.gov.il

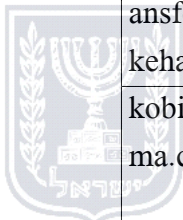
(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עילית.

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	מיכאל מנספלד	20077	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115	04-8571114	architects@mansfeld-kehat.co.il
יועץ סביבה	יועץ	קובי אלון		אדמה מדעי הסביבה והגאולוגיה בע"מ	שהם	(1)		03-9739911	03-9773976	kobi@adam-ma.co.il
מודד	מודד	יואב קולר	910	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav-medida.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד	71968	ר.יעל הנדסה בע"מ	מגדל העמק	(2)		04-6041720	04-6041721	yael@tael-eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 901 שוהם 60850.

(2) כתובת: ת.ד. 73 מגדל העמק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 חוות טורבינות רוח המונה 6 טורבינות להפקת אנרגיה מתחדשת במסגרת תמ"א 12/ד/10.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת מיקום בסיסי הטורבינות ותוואי דרך גישה לחוות טורבינות רוח לייצור חשמל, בהספק של כ-19 מגהוואט.
- הוספת תכליות לשטחים המיועדים כמרחב פתוח בתמ"מ 2 שינוי 3 עבור עמודי טורבינות רוח והמערכות שמשרתות אותם.
- שינוי יעוד שטחים פתוחים וקרקע חקלאית ליעוד למתקנים הנדסיים.
- קביעת זיקת הנאה למעבר רכב בדרכים המשמשות את הכלל וקיימות בשטח.
- קביעת הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה, לתחילת ביצוע עבודות פיתוח ובניה ולהפעלה.
- קביעת הוראות פירוק ופינוי הטורבינות עם תום תקופת הפעלתן.



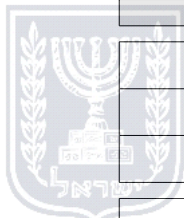
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	156 - 150
קרקע חקלאית	310 - 300, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	156 - 150
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	310 - 300, 201
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	156, 154, 151, 150
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	310 - 300, 201



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
92.91	60,926.66	ללא יעוד
7.09	4,652.28	קרקע חקלאית
100	65,578.94	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.58	1,697.7	מתקנים הנדסיים
97.42	63,991.2	קרקע חקלאית
100	65,688.89	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים שטח המיועד להקמת מתקני תחנת הכח, כל הנחוץ להקמתה, ובכללם טורבינות הרוח על בסיסיהן, מעבר קוי תשתית ודרכי השירות לחווה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. טורבינות רוח יוקמו בתאי שטח מס' 150-155. גודלן יקבע בהתאם לטכנולוגיה הזמינה במועד הביצוע. גובה קצה הלהב לא יעלה על 140 מ' מגובה פני הקרקע. 2. תותר התקנת עמודים למדידת רוח בגובה מירבי של עד 80 מ'. 3. בתא שטח מס' 156 תותר הקמת חדר מיתוג בשטח של כ-40 מ"ר לצורך חיבור הטורבינות לרשת.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים על פי תכנית ג/6540
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט 1. מגבלת גובה: לא תותר הקמת מבנים ומתקנים שגובהם עולה על 5 מ'. 2. מגבלת שימוש: לא תותר פעילות המושכת בעלי כנף.
ב	זכות מעבר לרכב דרך גישה ושירות בתא שטח מס' 201: ברצועה המסומנת בתשריט, תובטח זכות מעבר ברכב, יותר מעבר ברכב לצרכי תפעול ושירות, כולל תפעול צבאי. ברצועה זה תותר העברת קווי תשתית. זכות המעבר כמפורט לעיל, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה למעבר ברכב לציבור הרחב, בספרי המקרקעין.



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)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מתקנים הנדסיים	
אחורי	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מתקנים הנדסיים	
ציד-י- שמאלי	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מתקנים הנדסיים	
ציד-י- ימני	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מתקנים הנדסיים	
מעל הכניסה הקובעת	(3)	(4)	(3)	(2)					(1) 256	,151 ,150 ,153 ,152 155 ,154	מתקנים הנדסיים	
מעל הכניסה הקובעת	(3)	3.5	(3)	50				80	(5) 160	156	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (2) בסיס הטורבינה.
- (3) לא רלוונטי.
- (4) גובה קצה הלהב מפני הקרקע עד 140 מ'. ניתן להגדיל את גובה הטורבינות עד 15% בכפוף לאישור הועדה המחוזית לאחר שיתקבלו חוות דעת רת"א והמשרד להגנת הסביבה ופורסמה הודעה לפי סעיף 149 לחוק..
- (5) הערך מתייחס למ"ר מינימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

- א. צביעת הטורבינות
1. הטורבינות יצבעו בצבע תקני "לבן תעופתי" (אפור בהיר) עפ"י הנחיות הרשות לתעופה אזרחית ומשרד הביטחון.
- ב. תאורת הטורבינות
3. טורבינה מס' 53 תואר ע"י תאורת לילה אדומה מהבהבת מסוג L-864 או בהתאם להנחיות משרד הביטחון. הבהוב התאורה יהיה מסונכרן בהתאם להנחיות משרד הביטחון. בנוסף יסומנו באמצע הגובה ע"י תאורת L-810 או בהתאם להנחיות משרד הביטחון.
- ג. פירוק ופינוי הטורבינות
1. במידה ולא יהיה צורך בטורבינה או בקבוצת טורבינות או בתום ההפעלה המסחרית של כל חוות הרוח, יפורקו עמודי הטורבינות וחלקיהם והם יועברו משטח החווה לאתר פסולת או לכל גורם שיהיה מעוניין בהם.
2. את הטורבינות בהתאם לסעיף 6.18.1 יש לפנות תוך 6 חודשים.
3. רשת הדרכים החקלאיות תמשיך לשמש את הגידולים באזור. במידה ויהיו חלקים גלויים שאינם מכוסים קרקע חקלאית, הם יכוסו בשכבת אדמה.
- ד. פירוט יחידות הייצור ומשטר ההפעלה
- מפורטות להלן הוראות המפרטות את יחידות הייצור ומשטר ההפעלה בהתאם להוראות תמ"א 12 ד10:
1. טורבינות הרוח מנצלות את אנרגיית הרוח לסיבוב הלהבים, שבתיווכה של מערכת תמסורת, מניעים גנרטור המייצר חשמל.
2. הטורבינות בתכנית זו יהיו מסוג המייצר כ-3 מגהוואט כ"א. מקור האנרגיה הבלעדי לייצור החשמל המוצע בתכנית הינו אנרגיית הרוח המתחדשת וללא שימוש בדלקים.
3. חוות טורבינות הרוח תחובר לרשת החשמל באמצעות חיבור לקו מתח עליון.
4. משטר הפעלה - הטורבינות תופעלנה כתלות טכנית בקיומן של רוחות בחווה. מהירות הסף הממוצעת התחתונה שמעליה מתחילות הטורבינות פעולתן היא כשלושה מטר לשנייה ומהירות הסף הממוצעת העליונה שמעליה הטורבינות תפסקנה את פעולתן היא כעשרים וחמישה מטר לשנייה.
- ה. כיבוי אש: יש לפעול בהתאם להנחיות התקפות של רשות הכבאות או כל גורם אחר שימונה כאחראי לנושא לעת הפעלת הטורבינות.
- ו. הגדלת גובה טורבינות: ניתן להגדיל את גובה הטורבינות עד 15% בכפוף לאישור הוועדה המחוזית לאחר שיתקבלו חוות דעת רת"א והמשרד להגנת הסביבה ופורסמה הודעה לפי סעיף 149 לחוק.



6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי לאישור היתר בניה הינו אישור נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון בניה. יש לעבוד בהתאם לשילוט בדבר שטחי מיקוש. ככל שיתברר כי מיקום הטורבינות הינו בתחום שדה



<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מוקשים, פינוי שדה המוקשים יהיה באחריות היזם ובמימונו באמצעות הרלפ"מ. יש להיוועץ ביעוץ תעופתי וחוות דעת מקצועית לגבי אופן סימון חוות הטורבינות תוך הפניה לתקינה תעופתית מערבית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה סגירת דרכים לא חוקיות בקטעי הדרך שבתחום התוכנית</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה קבלת אישור ממושרד הבריאות לתכליות המותרות בתחום רדיוס המגן של קידוחי המים.</p> <p>ד. היתרי בניה מכוח תוכנית זו יינתנו בכפוף ליישום הוראות בסעיפים 6.5 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבתי, ו-6.10 חשמל.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דוח לטיפול בעודפי עפר, תכנית מפורטת לשטחי התארגנות, תכנית לשיקום שטחים מופרים ותכנית לפינוי ושיקום השטח בתום תקופת ההפעלה - הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח נופי לאישור הוועדה המקומית. הנספח יכלול הגדרות לשיקום שטחים על פי סיווגם (מטעים, מרעה, בור). בנוסף לעת התכנון המפורט יהיה על היזם להראות אמצעים לצמצום נראותם ולהטמתע מבנים ואלמנטים נלווים (כגודמת דרכים, חדרי מיתוג וכו') בסביבתם.</p> <p>ז. תנאי למימוש התכנית וביצוע כל עבודה מכוחה- באישור קו מתח שיחבר את החווה לרשת החשמל הארצית.</p>	<p>6.2</p>
<p>עתיקות</p> <p>1. בסביבת השטח המסומן בתשריט ישנם אתרי עתיקות מוכרזים ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.3</p>
<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.4</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.5.1. מזעור הפגיעה בסביבה בהקמת המתקנים והתשתיות הנלוות

א. בעת בקשה להיתר בנייה יוצגו המסמכים הבאים:

(1) תכנית עבודת קבלנים עקרונית שתפרט: עקרונות בנייה, לוח זמנים, דרכי גישה ותנועה, שטחי התארגנות, אזורים זמניים לערומי עפר ופסולת בניין וקונסטרוקציה, אמצעי תדלוק ומניעת זיהום מדלקים, הטיפול בשפכים מכל הסוגים בשלב ההקמה, יעדי פינוי פסולת בניין ועודפי עפר, אמצעי הפחתת פליטות אבק מהעבודות - אישור הועדה המקומית לתכנית העבודה המפורטת יהיה תנאי לתחילת העבודות בתכנית.

(2) תכנית עקרונית לעבודות עפר שתכלול כמויות חפירה ומילוי, עירומים זמניים לקרקע ולסלעים, טיב חומר הסלע, יעדי פינוי/שימוש חוזר. יש לשאוף כי בכלל עודפי העפר יעשה שימוש במתחם התכנית.

(3) נספח שיקום נופי יתואם ויאושר עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה ויכלול הגדרות לשיקום השטחים לפי סיווגם כשטחי מטעים/ שטחי מרעה/ שטחי בור. נספח זה יכלול גם חלק שמגדיר את השיקום הנדרש לנקודות עירום זמניות של חומרי חפירה.

(4) תכנית ניקוז: לעת הגשת היתר בניה תוגש תכנית ניקוז לכלל פתרונות הניקוז המוצעים והנדרשים כולל הסדרת חציית נחלים וערוצי ניקוז ושיקומם והסדרת משטר הניקוז במרחב התכנית. תכנית הניקוז תציג אמצעים למניעת פגיעה במשטר ההשקיה והעיבוד החקלאי.

(5) חישוב סטטי ע"י מהנדס המוסמך לכך בדבר תכנון ועמידות החווה לרעידות אדמה. במקרה של צורך במידע נוסף לגבי ביסוס מתקנים ומבנים בשטח התכנית או בסקר תגובת אתר - יבוצע סקר מתאים טרם מתן היתר הבנייה.

(6) יוצגו פתרונות ארעיים לשפכים סניטריים בשטחי התארגנות לזמן ההקמה.

(7) אישור רשות התעופה האזרחית - התכנון המפורט ומיקומן של הטורבינות (מפה מצבית) יוגש לבדיקת וקבלת אישור מנהל התעופה האזרחית.

(8) תכנית סקר נדידת לילה של ציפורים תוצג לעת היתר הבנייה.

(9) מינוי בעל מקצוע מתחום איכות הסביבה שירכז ויפקח מטעם היזם על כלל הפעילות וההוראות בשלב ההקמה. הודעה על זהות המפקח תימסר בשלב היתר הבנייה.

ב. הנחיות למזעור הפגיעה בסביבה

(1) בעת הבנייה ינקטו אמצעים למניעת מפגעי אבק ובכלל זה הרטבת דרכים וקירוי פעילויות יוצרות אבק.

(2) אין לחרוג מתוואי הדרך המוגדר בתכנית לעת סלילתה. תחום הגישה ומתחם התכנית יסומנו בסימון ברור למניעת חריגה של צמ"ח מהמתחם.

(3) דרך השירות תהיה לאורך שורות טורבינות הרוח.

(4) מעבר תשתיות בערוצי ניקוז יעשה באופן בו הפגיעה במערך הניקוז תהא מינימאלית. במהלך ההקמה יישמרו תוואי הניקוז הקיימים סביב גבולות התכנית.

(5) מניעת זיהום קרקע ומי תהום - ראו סעיף 6.6.4 ד'.

(6) רעש - ראו סעיף 6.5.3.

(7) ארכיאולוגיה - יש לנהוג בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח - 1978, ובכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח - להפסיק העבודות ולהודיע לרשות העתיקות. ראו גם סעיף 6.3.

6.5.2. הוראות והנחיות לאופן ביצוע השיקום הנופי והפיקוח הנדרש לביצוע

א. טרם תחילת העבודות, ובשטחים שאינם בשימוש חקלאי, יתבצע זיהוי ואיסוף של גיאופיטים (פקעות ובצללים) בעונה מתאימה לצורך החזרתם עם תום העבודות או העתקתם. האיסוף יתבצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.5

- בכל מקום לפני הקרקע ירמסו או יופרו.
- ב. היכן לפני הקרקע אינם מופרים, שכבת הקרקע העליונה תיערם בנפרד ותשמש לשיקום השטח עם סיום העבודות.
- ג. בשטחים החקלאיים ובשטחי היער השיקום יעשה ע"י החזרת קרקע מקומית.
- ד. סעיפים אלו יתבצעו בהתאם לנספח שיקום נופי שיוגש בשלב היתר הבנייה.

6.5.3. אמצעים להפחתת רעש

- א. הפחתת רעש בהקמה - הכלים והמכונות השונות לבניה בהם יעשה שימוש באתר יופעלו בהתאם לתקנות: "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), 1979", או - "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990".
- ב. מפלסי הרעש שמקורם בטורבינות הרוח לא יעלו על המפלסים המירביים המותרים, שנקבעו ב"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990", ביחס לשימושים רגישים לרעש.
- ג. היזם יבצע תוך 3 חודשים מהפעלת לפחות 70% מכלל הטורבינות מדידות רעש בגבול האתר ובגבולות היישובים הסמוכים. ממצאי המדידות ידווחו לרשות הסביבתית המקומית. ככל שתהיה חריגה - ינקוט היזם באמצעים לצמצום הרעש.
- ד. עוצמת רעש בתדר נמוך - עוצמת הרעש בתדר נמוך לא תעלה על 75 דציבל (בסולם G) או עוצמה מירבית אחרת שתקבע בכל דין.
- ה. "רעש חזק" אין לחרוג מ 5 דציבל מעל רעש הרקע, או עוצמה מירבית אחרת שתקבע בכל דין.
- ו. ניטור רעש יעשה רק בהתאם להחלטת המשרד להגנת הסביבה בעת הפעלת הפרויקט.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.6

- 6.6.4. הנחיות לתפעול חוות הטורבינות ומתקניה השונים
 - א. קווי חשמל, תקשורת ותשתיות קוויות המחברים בין הטורבינות השונות ובין התחמ"ש יהיו תת קרקעיים.
 - ב. הטורבינות לא יגודרו בגדר רציפה כלל, יגודרו רק מקורות קרינה ובכלל זה התחמ"ש וכן המתחם התיפעולי למעט גידור מקומי למטרות בטיחות ובטחון בזמן ההקמה.
 - ג. השימוש בחומרים מסוכנים לתפעול הטורבינות ולתחזוקתן, אחסונם והטיפול בהם יהיו בהתאם לחוקים ולתקנות הקיימים בישראל.
 - ד. מניעת זיהום קרקע ומי תהום: גרטרור חירום וצרכים אחרים יבנו במאצרות מעל פני הקרקע ככל שיהיה בהם צורך. ככל שיהיו שמנים בטורבינות - יש לנקוט אמצעי נגד לזיהום. יש לבדוק מעת לעת את אזור בסיסי הטורבינה בפני דליפות וזיהומים.
 - ה. עמודי חשמל בתחום התוכנית ימוגנו מפני התחשמלות עופות.
- 6.6.5. נהלי חירום, פיקוח ובקרה למיזם
 - א. נהלי חירום לתפעול תקלות ולמניעת מפגעים יפורטו בתקנון הפעלה.
 - ב. תקנון הפעלה יוגש לאחר התכנון המפורט בשלב היתר בנייה אך אישורו יהיה בהיתר ההפעלה.
 - ג. נוהל בקרה למזעור פגיעה בבעלי כנף יגובש כתנאי להיתר הפעלה.
 - ד. לאתר יהיה נוהל עצירה ובדיקה לאחר רעידת אדמה משמעותית בטרם הפעלה מחדש של טורבינות הרוח.
 - ה. לאתר יהיה נוהל כיבוי שריפות ובכלל זה כוחות כיבוי מוגדרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.6

6.6.6. תנאים למתן היתר הפעלה

א. הקמת ועדת מעקב מקצועית שתכלול את החברים הבאים נציג מינהל התכנון מחוז צפון (יו"ר), נציג משרד הבריאות, נציג המשרד להגנת הסביבה, נציג רט"ג, נציג הרשות המקומית, נציג משרד האנרגיה ונציג היזם. תוכנית ניטור ותוצאות הניטור כמו גם כל מידע הנוגע לשמירה על הצומח יוגשו לוועדה זו לבחינה מקצועית וקביעת עקרונות הפעלה בכל הנוגע לסקר וניטור בעלי כנף.

ב. הגשת תכנית ניטור אקולוגי ובכלל זה:

ביצוע סקר שדה של ניטור פגיעות בבעלי כנף במשך שלוש שנים לצורך מעקב אחר פגיעות אפשריות בציפורים ועטלפים. לאחר שלוש שנים תוצאות הניטור יועברו לבדיקה של צוות המעקב להחלטה המשך הטיפול. הסקר יחל לאחר הפעלת הטורבינות הראשונות בשלב אי' באתר. ניטור הפגיעות יבוצע עפ"י המפורט נספח הכולל הנחיות ניטור לאחר הקמת הטורבינות. תנאי למתן היתר הפעלה יהיה אישור תכנית הניטור על ידי צוות המעקב.

ג. תוצאות סקרי השדה יועברו לוועדת המעקב המקצועית. אם יתברר כי מתקיימת פגיעה בעלת משמעות אקולוגית בציפורים או בעטלפים ע"י טורבינות רוח - ינקטו האמצעים הדרושים להפחתת הפגיעות ובכללן יישום חלקי/כולל של המלצות נספח סקר הציפורים.
ד. תקנון הפעלה לתחנת הכוח.

ה. תנאי להפעלת חוות הטורבינות יהיה הודעה מחברת החשמל שהושלם בפועל חיבור החווה לקו מתח עליון 161 ק"ו עילי שיאפשר את הוצאת האנרגיה לרשת החשמל.
ו. לא תותר פגיעה בבעלי כנף הועלה על זו שנקבעה בתכנית חוות עמק הבכא התקפה (ג/18674)

6.6.7. הנחיות להפחתת פגיעה בערכי טבע, שטחים פתוחים, רציפות בתי גידול ומעבר בעלי חיים א. המתקנים והתשתיות שבחוות הטורבינות, למעט המתחם הטיפולי ותחנת המשנה לחשמל, לא יגודרו.

ב. תשתיות קוויות (איסוף חשמל מטורבינות הרוח לתחנת המשנה ותקשורת) יהיו תת קרקעיות.
ג. תאורה לאתר: תאורה קבועה תוגבל לזו הנדרשת לתאורת מכשולי טיסה למעט בתנאי מנב"ט משרד האנרגיה.
ד. יבוצע ניטור שנתי אחרי צמחייה פולשנית במשך 3 השנים לאחר ההקמה. אם תמצא - תודבר ותסולק באופן מושכל למניעת פיזור זרעים.
ה. בזמן עבודות ההקמה יש להימנע מפגיעה בעצי בר, עצים מוגנים ושינויי תוואי הנגר העילי.

8. הנחיות למניעת פגיעה בבעלי כנף.

א. ביצוע סקר שדה של ניטור פגיעות בבעלי כנף במשך שלוש שנים לצורך מעקב אחר פגיעות אפשריות בציפורים ועטלפים. לאחר שלוש שנים תוצאות הניטור יועברו לבדיקה של צוות המעקב להחלטה המשך הטיפול. הסקר יחל לאחר הפעלת הטורבינות הראשונות בשלב א באתר. ניטור הפגיעות יבוצע עפ"י נספח הכולל הנחיות ניטור לאחר הקמת הטורבינות.

ב. תוצאות סקרי השדה יועברו לוועדת המעקב המקצועית הפועלת במשרד להגנת הסביבה למיזם זה(ראה סעיף 6.6.6.א). אם יתברר כי מתקיימת פגיעה בעלת משמעות אקולוגית בציפורים או בעטלפים ע"י טורבינות רוח - ינקטו האמצעים הדרושים להפחתת הפגיעות ובכללן יישום חלקי/כולל של המלצות נספח סקר הציפורים.

ג. כדי לצמצם פגיעה בעופות הנוודים במידת הצורך בעונות הנדידה, יש להפסיק את תנועת להבי הטורבינות במידה שלהקות עופות נוודים חולפים דרך שטח החווה.



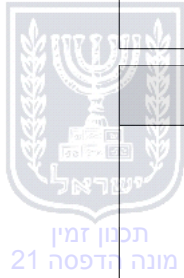
תכנון זמין
מונה הדפסה 21






תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>6.6.9. ריצוד: לא תותר חריגה מ-30 דקות ביום או 30 שעות שנתיות של ריצוד במקומות רגישים או ערך סף מירבי אחר שיקבע בכל דין לעניין סוגיה זו.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>9. הנחיות באשר לשימוש חקלאי בשטח א. יתאפשר שימוש לחקלאות בשטח שמתחת ללהבי הטורבינות. הפעילות החקלאית והנפת והנחת צנרת השקייה בכלל זה תתקיים בגובה מתאים מתחת ל 25 מטרים גובה. ב. משטחי התחזוקה ליד עמודי הטורבינות יוכלו לשמש לפריקה והעמסה של תוצרת חקלאית וכן לחנית כלי רכב ובתנאי שלא יעשה בהם שימוש בעת עבודות אחזקה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>1. ניקוז המגרשים יתבסס על מערכת סגורה של קווי ניקוז עד למוצא לשטחים החקלאיים והשטחים הפתוחים למטרת השהייה, החדרה או לערוצי הניקוז הטבעיים. 2. תינתן עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ובתנאי שאינם מאזורים העלולים ליצור זיהום.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>תתאפשר הפסקת פעילותן של הטורבינות באופן מיידי ממרכזי השליטה של צה"ל באמצעות מתג ניתוק לטורבינות במרכז הבקרה של חיל האוויר.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.10</p>
<p>א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: - ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' - בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו - בקו מתח על 40 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>	

	חשמל	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p> <p>ב. הרשאות להקמת קווי החשמל תינתנה בהתאם לחוק משק החשמל - 1996 ולתקנות התכנון והבנייה (חלוקה והולכת החשמל) התשמ"ח - 1998</p>	
	תשתיות	6.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>שמירה על בטיחות קוי מים :</p> <p>1- אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים.</p> <p>2- אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>3- תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת 'מקורות', ו/או העתקת הקו ע"ח היזם בתיאום עם חברת 'מקורות' ובביצוע 'מקורות'.</p> <p>4- אישור תכניות ע"י 'מקורות' יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם 'מקורות' ע"ח יזם התכנית.</p> <p>רדיוס מגן :</p> <p>5- באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לזהם את הקידוח. באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לגרום לזיהום חמור בקידוח. תנאי למתן היתר בניה בתחום רדיוסי המגן הוא אישור משרד הבריאות.</p> <p>6- אין להקים שטחי התארגנות בתחום רדיוס מגן ב' ואין להציב תאי שירותים בתחום רדיוס מגן ב'.</p>	
	הפקעות ו/או רישום	6.12
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו קיומו של תשריט/ תוכנית חלוקה מאושר לפי חוק התו"ב. התשריט או התוכנית יירשמו בפנקסי רשם המקרקעין על-פי כל דין.</p> <p>2. הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
	היטל השבחה	6.13
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	
	תנאי להפעלה	6.14
	תנאי להפעלת חוות הטורבינות, יהיה השלמת חיבור בפועל של החווה לתחמ"ש עמק הבכא, על פי כל דין, שיאפשר את הוצאת האנרגיה לרשת החשמל.	

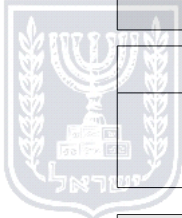
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	טורבינות מספר 50-55 (ממוספר בתשריט בצבע שחור)	

7.2 מימוש התכנית

25 שנה ממועדה הקמתה של הטורבינה הראשונה. לאחר מכן ישוב יעוד הקרקע לקדמותו. הוועדה רשאית בהחלטה להאריך את מועד פקיעתה של התכנית לפרקי זמן נוספים. דיון בהארכת תוקף התכנית יערך כשנה לפני מועד פקיעת תוקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21