

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תמ"א 1/ב/10

שם תוכנית: תחנות כח סולאריות באשלים

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: רמת הנגב

סוג תוכנית: תוכנית מתאר ארצית חלקית עם הוראות של תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	משרד הפנים חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 תוכנית מתאר ארצית מאושרת ע"י הממשלה לפי החלטתה מס' 5387 מיום 17.3.13 וחתומה בידי מזכיר הממשלה ובידי שר הפנים מזכיר הממשלה שר הפנים תאריך:

דברי הסבר לתוכנית

אתר אשלים נבחר על ידי המועצה הארצית ביום 3.2.04 כאתר להקמת תחנות כוח סולאריות, זאת בהתאם להמלצות הצוות המקצועי לבחינת אתרים להקמת תחנות כוח סולאריות בדרום הארץ.

הוראת המועצה הארצית לעריכת תכנית לתחנות הכוח ניתנה ביום 3.2.04. נוסח ההוראה תוקן על ידי המועצה הארצית לצורך התאמה לשטח הנבחר ולהספק הייצור בשיבותיה מתאריכים - 13.5.08, 3.2.09, 3.3.09, 17.3.09 ו- 7.12.10.

הממשלה החליטה (החלטות מס' 2390 מ-23.9.07 ומס' 3338 מ-27.3.08) על הקמתה של ועדת מכרזים בינמשרדית בראשות החשב הכללי לצורך פרסום מכרזים בינלאומיים להקמת שלוש תחנות כוח סולאריות במתחם אשלים ע"י יצרנים פרטיים: שתי תחנות כוח תרמו-סולאריות בהספק של 80-110 MW כל אחת, ותחנת כוח פוטו-וולטאית בהיקף של כ-30 MW. ההספק הכולל באתר כולו יעמוד על כ-250 MW.

אתר אשלים כולל:

- תא שטח בהיקף של כ-4,500 דונם מצפון לכביש 211 (Plot A) המיועד להקמת תחנת כוח תרמו-סולארית בשיטת השוקת הפרבולית.
- תא שטח בהיקף של כ-4,300 דונם מדרום לכביש 211 (Plot B) המיועד להקמת תחנת כוח תרמו-סולאריות שניה בשיטת השוקת הפרבולית או מגדל שמש.
- תא שטח נוסף בהיקף של כ-1,370 דונם מצפון לכביש 211 (ממערב ל-Plot A), מסומן כפולגון (PV) המיועד להקמת תחנת כוח פוטו וולטאית.
- שטח התכנית כולה הינו כ-12,500 דונם, כולל תשתיות נדרשות ורצועה לקו חשמל לחיבור האתר לרשת ההולכה באזור משאבי שדה.
- לתחנות הכוח התרמו סולאריות תוקם תשתית גיבוי כגו טבעי, שתואי ההולכה שלו אושר בתמ"א 7/1/א/37.
- התכנית כוללת גם שטחים עודפים בתוך המתחמים שיועדו לתחנות, אשר ייועדו כשטחים להקמת תחנות כוח פוטו-וולטאית נוספות או להקמת מתקני חלוף והדגמה.
- התכנית מאפשרת הקמת שני מרכזי מבקרים וכן מצפורים תיירותיים, שיאפשרו תצפית על שטח התחנות הסולאריות.
- המדינה תקים מינהלת, שתפעל לכל אורך תקופת הקמת התחנות והפעלתן, ותהיה אחראית, בין השאר, לפיקוח על מילוי התחייבויות הזכיינים כלפי המדינה ובהן ההתחייבויות לעמידה בדרישות הסביבתיות השונות.
- שלבים בקידום התכנית:

תסקיר השפעה על הסביבה הוגש ב-27.11.11 (השלמות ב-5.2.12), ותסקיר השפעה לרצועת החשמל ב-4.12.11. חוות הדעת הסופית של המשרד להג"ס הועברה ב-5.4.12 והמלצות התסקיר הוטמעו בהוראות התכנית.

התכנית נדונה בישיבת המועצה הארצית מיום ה-5.6.12, אשר החליטה על העברתה להערות היועדות המחוזיות והשגות הציבור בתנאים.

לתכנית התקבלו הערות הועדה המחוזית דרום והתנגדות אחת של תושב אשלים, אשר נדונו על ידי המועצה הארצית בישיבתה מיום 11.12.12. בדיון זה המליצה המועצה הארצית על העברת התכנית לאישור הממשלה.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תחנות כח סולאריות באשלים
		מספר התוכנית	תמ"א 1/ב/10
	1.2 שטח התוכנית		12,449.070 דונם
	1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	2.86
		תאריך עדכון המהדורה	29.01.2013
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר ארצית (חלקית) עם הוראות של תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן מועצה ארצית
		לפי סעיף בחוק	52
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת הנגב
		קואורדינטה X	171000
		קואורדינטה Y	541000
		לאיתרי היצור	
1.5.2	תיאור מקום	ליד הישוב אשלים שבמועצה האזורית רמת הנגב	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית רמת הנגב
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	באזור הישוב אשלים
		שכונה	ל.ר.
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38592	מוסדר	חלק מהגוש		1
39011	מוסדר	חלק מהגוש		1-3
39012	מוסדר	חלק מהגוש		2,7,9-10,20,23-25,29,32
39015	מוסדר	חלק מהגוש		1,3
100548	מוסדר	חלק מהגוש		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 3	פירוט	התוויה מפורטת של קטע מדרך מס' 211 מתוך תוכנית המתאר הארצית לדרכים.	2247	26.8.1976
תמ"א 22	שינוי	תוכנית זו משנה את יעודם של שטחי יער פארק הכלולים בתוכנית זו.	4363	19.12.1995
תמ"א 23	פירוט ושינוי	התוויה מפורטת של קטע מסילת ברזל בקו באר שבע – ניצנה, לאורך דרך מס' 211, מתוך תוכנית המתאר הארצית למסילות ברזל וביטול הרצועה לתכנון בקטע האמור.	3366	31.7.1986
תמ"א 35	כפיפות	תוכנית מתאר ארצית מאושרת	5474	27.12.2005
תמ"א 7/1/א/37	כפיפות	תכנית קו גז ותחנות גז לתחנות הכח באשלים. התוואי המסומן בתשריט המצב המאושר, המיועד לרצועת הגז הטבעי, ומגבלותיו יחולו עליו הוראות 7/1/א/37 ונגזרותיה.	6414	14.5.2012
תמ"א 3/ב/34	פירוט	הוכן נספח ניהול מי נגר עילי לעורקי ניקוז כמתחייב עפ"י תכנית זו	5606	18.12.2006
תמ"מ 14/4	שינוי	שינוי יעוד מקרקע חקלאית לתחנות כח סולאריות	4845	23.1.2000
תמ"מ 23/14/4	פירוט	פירוט לאתר כח סולארי, לקטע דרך ולקטע מסילת ברזל.		ההמועצה הארצית החליטה לאשרר למתן תוקף ביום 16.11.2010
101/02/20	שינוי	שינוי יעוד מקרקע חקלאית לתחנות כח סולאריות.	2729	20.7.1981
1/135/03/10	שינוי	הצרת זכות הדרך של דרך מס' 211	2842	12.8.1982
156/03/10	שינוי	הוספת יעוד של מסדרון תשתיות עילי	2694	9.2.1981
12/101/02/10	שינוי	הוספת יעוד של מסדרון תשתיות עילי	4245	16.9.1994
משד/3	שינוי	הוספת יעוד של מסדרון תשתיות עילי	4651	7.6.1998

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
			29.1.2013	-----	42	-----	מחייבות	הוראות התוכנית
			12.12.2012	1	-----	1: 100,000	מחייב	תשריט התוכנית – תרשימי סביבה
						1: 5,000		תשריט התוכנית – גיליון 1
								תשריט התוכנית – גיליון 2
			17.12.2012					תשריט התוכנית – גיליון 3
			16.12.2012	1	-----		מנחה. מחייב לעניין תחום מערך ייצור חשמל, אזור למגדלים סולאריים ומגבלות גובה לבטיחות תעופה	נספח בינוי ומגבלות בניה עבור תחנות A (Plot A) ו-B (Plot B) PV
			16.12.2012	1	-----	1: 10,000		נספח בינוי ומגבלות בניה עבור תחנה B (Plot B)
			16.12.2012	1	-----			בטכנולוגיית השוקת הפרבולית
			16.12.2012	1	-----			נספח בינוי ומגבלות בניה עבור תחנה B (Plot B)
			27.9.2011	1	-----	1: 5,000	מנחה	הסולארי
			27.9.2011	1	-----		מנחה	נספח תכנים מנחים עבור תחנה A (Plot A)
			13.12.2012	1	-----	1: 5,000	מנחה	נספח תכנים מנחים עבור תחנה B (Plot B)
			13.12.2012	1	-----	1: 10,000	מנחה	נספח תאום תשתיות
			2.10.2011	2	35	1: 10,000	מנחה	נספח תנועה
11.10.2011	רשות ניקוז שקמה- בשור	אפיק	24.11.2011	-----	315	-----	רקע	נספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז
	המשרד להגנת הסביבה	גיא-פרוספקט בע"מ						תסקיר השפעה על הסביבה – חלק A – לתחנות הכח הסולאריות

עמוד 6 מתוך 31

29/01/2013

	חברת החשמל לישראל	30.11.2011	-----	112	-----	רקע	הסקר השפעה על הסביבה – חלק ב – הוצאת האנרגיה מתחנות הכח הסולאריות
	אקו הנדסת סביבה (אקוסטיקה) בע"מ	07.2010	-----	10	-----	מחייב	חוות דעת בנושא חלוקת זכויות רעש – אתר אשלים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש ועורך התוכנית									
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה
המועצה הארצית לתכנון ובניה									

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
ועדת המכרזים הבינמשרדית לפרויקט תחנות הכת הסולאריות באשלים	שירן שחם	038151916	לר	עובד חברה לביטוח בע"מ - אגף הפרויקטים בשיתוף המגזר הפרטי		רח' ערבה, קריית שדה התעופה, ת"ד 282 נתביג 70100	03-9778732 03-9778149		03-9778165

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל על ידי רשות מקרקעי ישראל		התקווה 4 קריית הממשלה, באר שבע	08-6264333		08-6264266	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
tomergoldberg@home.co.il	077-3215899	050-3336694	077-3215899	רח' גנסין 38 גבעתיים				029712080	תומר גולדהרץ	מתכנן ערים ואזורים	ראש צוות התכנון ומנהל הפרויקט
lexing@lexing-erg.co.il	08-6466989	054-7772696	08-6466999	הגת 2, פארק עומר			27979	51614113	אדריכל	אדריכל	עורך התוכנית
lexing@lexing-erg.co.il	03-9626874	052-3961250	03-9627082	רח' הכשרת הישוב 10, א.ת.ת. ראשון לציון			442	42468215	משה פלוס	מודד מוסמך	מודד
lexing@lexing-erg.co.il	08-6288070	054-4235060	08-6288060	יהודה הנחנות 4 באר שבע			17209	01637032	יואב קישוני	אינז'ינר	יועץ תנועה ותשתיות
shorid@iec.co.il	02-6781351		02-6789358	המגר 21 ת.ד. 3720 ירושלים		גיא-פרוספקט בע"מ		023679913	שרון כהן		עורך התסקיר
shorid@iec.co.il	09-9574629		09-9587119	רח' הנדב, 71 הרצליה 46485		אקו-הנדסת סביבה ואקוסטיקה בע"מ			י. קדמן, י. ברמן		יועץ רעש
shorid@iec.co.il	04-8183672	054-3996150	04-8183670	רח' נתיב האור 1 חיפה		חברת החשמל לישראל		053463212	הראל חצרוני		עורכי התסקיר - ח"י
lexing@lexing-erg.co.il	08-6460915	052-8561533	08-6460914	הגורן 6 פארק תעשיות עומר		אפיק	5887972	58879727	רוני חלמיש	אינז'ינר	יועצת ניקוז
lexing@lexing-erg.co.il	02-6433779	052-3433181	02-6433778	הדסים 14 ירושלים 95743		עונת שדה	82305	6444850/9	אדרי' ענת שדה		יועצת נוף

29/01/2013

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 9 מתוך 42

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז הדרום, לרבות ועדת משנה שמונתה על ידה.
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת הנגב, לרבות ועדת משנה שמונתה על ידה.
המועצה הארצית	המועצה הארצית לתכנון ובניה, לרבות ועדת משנה שמונתה על ידה.
המינהלת	מינהלת הפרויקט הסולארי (Solar Energy Administration) – גוף ביצועי שינהל את פרויקט תחנות הכח הסולאריות באשלים מטעם המדינה לאורך כל תקופת תכנון, הקמת והפעלת התחנות ע"י זכיינים פרטיים. המינהלת תשמש כנציגת המדינה לעניין פרויקט זה.
לוחות פוטו-וולטאיים	לוחות המייצרים חשמל ישירות מאנרגיית השמש ללא שימוש בדלקים פוסליים.
נוזל אגירת חום	נוזל המשמש לאגירת חום, עבור השעות בהן קרינת השמש נמוכה. כנוזל אגירת חום יכול לשמש גם נוזל תרמי.
נוזל תרמי	נוזל המשמש להולכת חום בתחנת כח תרמו-סולארית.
ממיר	מתקן המתאים את המתח הישר המיוצר לזרם חילופין המתאים לרשת החשמל הארצית.
מסדר חשמל מתח עליון	מתקן לקבלת אנרגיה חשמלית מיחידות הייצור של תחנת הכוח ומסירת האנרגיה לרשת מתח עליון. המסדר מורכב מצידוד מיתוג וניתוק, פסי צבירה, מכשירי מדידה והגנה, מערכות אוטומציה, אביזרים ומערכות חשמליות. אל המסדר מחוברים קווי הולכה ושנאים.
מסדרון תשתיות עילי	שטח המיועד להעברת קווי חשמל.
מערך יצור החשמל	בלעז Power Section או Power Block. חלק מתחנת כח תרמו-סולארית, אשר תפקידו להמיר אנרגיית חום לאנרגיה חשמלית, הכולל, בין השאר, טורבינת קיטור, גנרטורים ליצור חשמל ושנאים.
מתקני חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת	מתקן אשר תכליתו ביצוע בדיקות, הדגמות, וניסויים להפקת אנרגיה מתחדשת.
קו מים	כהגדרתו בחוק המים, התשי"ט-1959.
רשות הניקוז	רשות הניקוז שקמה-בשור.
שנאי	מתקן המעביר הספק חשמלי ממערכת חשמל במתח אחד למערכת חשמל במתח אחר.
תחנת כח	מתקן לייצור חשמל כולל התשתיות הדרושות לו.
תחנת כח סולארית	תחנת כח, המתבססת על מקור אנרגיה מאנרגיית השמש.
תחנת כח סולארית יכולה להיות בטכנולוגיה תרמו-סולארית או פוטו-וולטאית.	
תחנת כח פוטו-וולטאית	תחנת כח סולארית, המייצרת חשמל ישירות מאנרגיית השמש ללא שימוש בדלקים פוסליים.
תחנת כח תרמו-סולארית	תחנת כח סולארית, המשתמשת באנרגיית השמש לייצור קיטור ועושה שימוש בקיטור לייצור חשמל באמצעות טורבינה/ות. התחנה הסולארית תשלב שימוש בגז טבעי לייצור חשמל. תחנת כח תרמו-סולארית יכולה להיות בטכנולוגיית השוקות הפרבולית, בטכנולוגיית המגדל או בטכנולוגיה אחרת.
תחנת כח תרמו-סולארית בטכנולוגיית המגדל	תחנת כח תרמו-סולארית בה חימום הנוזל מתבצע בראש מגדל אליו מרוכזת אנרגיית השמש, בעזרת מערך של מראות.
תחנת כח תרמו-סולארית בטכנולוגיית השוקות הפרבולית	תחנת כח תרמו-סולארית בה חימום הנוזל מתבצע בצינורות המותקנים מעל מראות פרבוליות או אחרות.
תחנת משנה	מתקן חשמלי הממיר חשמל ממתח עליון למתח גבוה וכן מסדיר את חיבור תחנות הכוח למערכת הולכת החשמל.

תסקיר	תסקיר השפעה על הסביבה על פי הגדרתו בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג - 2003.
-------	--

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הקמת אשכול תחנות כח סולאריות, הכולל שני מתחמים לתחנות כח תרמו-סולאריות, ומתחם או מתחמים לתחנות כח פוטו-וולטאיות, וחיבורן למערכת הולכת הגז הטבעי ולרשת החשמל הארצית במתח עליון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. יעוד קרקע לשתי תחנות כח תרמו-סולאריות, הכוללות גיבוי בגז טבעי.
- ב. יעוד קרקע לתחנות כח פוטו-וולטאיות.
- ג. יעוד קרקע למערכת הולכת חשמל, שתחבר בין רשת החשמל הקיימת לאשכול תחנות הכח הסולאריות באשלים, וכן לתחנות משנה.
- ד. יעוד קרקע למתקני חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת.
- ה. קביעת מגבלות סביבתיות להקמת תחנות הכח ומערכת הולכת החשמל.
- ו. קביעת מגבלות וזכויות בניה בתחום התוכנית.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בתחום התוכנית.
- ח. קביעת תנאים והוראות לחיבור תחנות הכח לרשת החשמל הארצית ולתשתיות חיצוניות.
- ט. קביעת המגבלות בשטח הרצועה לקווי חשמל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	12,449.070
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מתקנים הנדסיים	מ"ר	-----	תוספת (+)	10,130.017	10,130.017	
מסדרון תשתיות עילי (קו חשמל)	מ"ר	-----	תוספת (+)	1,001.715	1,001.715	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	תחום השפעה של נחל לפי תמ"א 3/ב'34	תחום השפעה של נחל לפי תמ"א 3/ב'34
מתקנים הנדסיים – תחנות כח תרמו סולאריות או תחנות כח פוטו וולטאיות או מתקני חלץ והדגמה	101,102,104,301,303	101: גבול מגבלות בניה		עצים : 301 לשימור
מתקנים הנדסיים – תחנות כוח פוטו-וולטאיות או מתקני חלץ והדגמה	201-206	201: גבול מסדרון תשתיות עילי	תחום השפעה של נחל לפי תמ"א 3/ב'34	
מתקנים הנדסיים – תחנות משנה	103, 302	103: גבול מסדרון תשתיות עילי	תחום השפעה של נחל לפי תמ"א 3/ב'34	
רצועת תשתיות	401,402	גבול מסדרון תשתיות עילי	תחום השפעה של נחל לפי תמ"א 3/ב'34	
אטרקציה תיירותית	501,502			
קרקע חקלאית	601-612	604,610: גבול מסדרון תשתיות עילי	תחום השפעה של נחל לפי תמ"א 3/ב'34	
מסילת ברזל מוצעת	702,701	גבול מסדרון תשתיות עילי	תחום השפעה של נחל לפי תמ"א 3/ב'34	
שצ"פ	801	גבול מסדרון תשתיות עילי		
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	900-905	גבול מסדרון תשתיות עילי	תחום השפעה של נחל לפי תמ"א 3/ב'34	
דרך מאושרת	1001	גבול מסדרון תשתיות עילי	תחום השפעה של נחל לפי תמ"א 3/ב'34	
דרך מוצעת	1101-1103	1101,1102: גבול מסדרון תשתיות עילי	תחום השפעה של נחל לפי תמ"א 3/ב'34	
דרך נופית	1201,1202	1201: תחום השפעה של נחל לפי תמ"א 3/ב'34		
מפגש דרך – מסילה	1301	גבול מסדרון תשתיות עילי		

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד
81.37%	10,130,016	מתקנים הנדסיים	11,433,580	91.84%	קרקע חקלאית
1.67%	207,387	רצועת תשתיות	704,090	5.66%	דרך מאושרת
0.03%	3,578	אטרקציה תיירותית	311,400	2.50%	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת
8.32%	1,035,253	קרקע חקלאית			
1.92%	239,847	מסילת ברזל מוצעת			
0.03%	3,919	שטח ציבורי פתוח			
2.50%	311,652	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת			
3.37%	419,783	דרך מאושרת			
0.55%	68,173	דרך מוצעת			
0.16%	20,114	דרך נופית			
0.08%	9,348	מפגש דרך – מסילה			
100%	12,449,070	סה"כ	12,449,070	100%	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1		מתקנים הנדסיים – תחנות כח תרמו-סולאריות A (Plot A), B-1 (Plot B), תחנות כוח פוטו וולטאית, מתקני חלוץ והדגמה, תחנת משנה - תאי שטח 303, 301, 104, 102, 101	
4.1.1		שימושים	
א.		בתחום זה תותר הקמת תחנות כח תרמו-סולאריות, וכן הקמת תחנות כח פוטו-וולטאית ו/או מתקני חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת, ותחנת משנה.	
ב.		תותר הקמת המבנים, המתקנים והמערכות שלהלן (כולם או מקצתם):	
1	מערך יצור חשמל	1) יחידות יצור חשמל המופעלות בקיטור או בגז עם גיבוי בדלק נוזלי, הכוללות, בין השאר, טורבינות, גנרטורים, ארובות, משחן קיטור המופעל ע"י גז או סולר, מעבים ומחליפי חום. 2) מערכות קירור, מערכות מי הזנה, מערכות טיפול במי תמלחת ומערכות לטיפול בשפכים סניטריים. 3) מיכלי אחסון לנוזל אגירת חום, סולר, כימיקלים, שמנים ונוזל תרמי. 4) קווי תשתית על ותת קרקעיים, לרבות קווי חשמל, מים, ביוב וגז. 5) מבנים ומתקנים להשנאה ומיתוג חשמל. 6) מבני מינהלה ושירותים, מרכז מבקרים, מחסנים, חדרי מלאכה, מעבדה, מערכות כיבוי אש וחדר פיקוד ובקרה. 7) דרכים פנימיות, חניה, גיטון ופיתוח נופי. 8) כל המתקנים והמערכות הנדרשים במישרין לתפעול מערך יצור החשמל ולרווחת השוהים בתחנה.	
2	שדה סולארי, מערכות תשתית ומערכות עזר	1) שדה מראות, לרבות מערכות עקיבה. 2) מערכות מים לניקוי מראות. 3) קווי תשתית על ותת קרקעיים, לרבות קווי חשמל, מים, ביוב וגז. 4) בריכות אידוי. 5) תחנות מדידה מטאורולוגיות. 6) דרכים פנימיות, חניה, גיטון ופיתוח נופי. 7) מערך הולכת נוזל תרמי. 8) מכלול אבטחה, הכולל, בין השאר, מכלול כניסה, גדר, תאורה, אמצעים אלקטרוניים, וכל אמצעי אבטחה שיידרש לפי הנחיית גורמי הבטחון המוסמכים. 9) מבני מינהלה ושירותים, מרכז מבקרים, מערכות כיבוי	

		אש. (10) דרכים פנימיות, חניה, גינון ופיתוח נופי. (11) כל המתקנים והמערכות הנדרשים במישרין לתפעול השדה הסולארי.
(3)	תחנת כח פוטו-וולטאית	(1) מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור חשמל, לרבות מערכות עקיבה. (2) מבנים, ממירים ומתקנים להשנאה ומיתוג חשמל. (3) קווי תשתית על ותת קרקעיים, לרבות קווי חשמל, מים וביוב. (4) מערכות מים לניקוי הלוחות הפוטו-וולטאיים. (5) מבני מינהלה ושירותים, מחסנים, חדר מלאכה, מערכות כיבוי אש וחדר פיקוד ובקרה. (6) דרכים פנימיות, חניה, גינון ופיתוח נופי. (7) מכלול אבטחה, הכולל, בין השאר, מכלול כניסה, גדר, תאורה, אמצעים אלקטרוניים, וכל אמצעי אבטחה שיידרש לפי הנחיית גורמי הבטחון המוסמכים. (8) כל המתקנים והמערכות הנדרשים במישרין לתפעול תחנת כח פוטו-וולטאית ולרווחת השוהים בתחנה.
(4)	מתקני חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת	השדה נועד לשמש לניסוי, הדגמה ואימות טכנולוגי של שיטות בתחומי האנרגיות הנקיות, איכות הסביבה והתייעלות אנרגטית. בשטח זה תותר הקמת מתקני ניסוי, הדגמה ואימות טכנולוגי לאנרגיות מתחדשות כגון: (1) מתקנים תרמו-סולאריים. (2) מתקנים פוטו-וולטאיים, לרבות עם מערכות עקיבה. (3) מתקנים פוטו-וולטאיים מרכזים (CPV). (4) מתקנים סולאריים אחרים. (5) מתקני ניסוי נוספים בהתאם למו"פ ובכפוף למגבלות שבתכנית זו.
(5)	תחנת משנה	(1) תותר הקמת תחנת משנה וכל המתקנים הנלווים לה. (2) תותר הקמת מסדר חשמל מתח עליון ומסדר מתח גבוה הממירים אנרגיה מרמת המתח המיוצרת בתחנות הכוח לרמת המתח של מערכת ההולכה הארצית ועל פי העניין מערכת החלוקה. (3) תותר הקמת והצבת מתקנים משניים בכל שטח תחנת המשנה, לרבות עמודים וקווי חשמל, סוללות מצברים, מערכות גילוי וכיבוי אש, מסדרי חשמל קבועים וניידים, שנאים, קולטי ברקים, אנטנות קשר, מיכל מי כיבוי, משאבות, כבישים פנימיים, גדר היקפית, ביתן שומר

	ומכלול כניסה. מתקני עזר בהתאם לדרישות התפעוליות.		
6	מגדלים סולאריים	מגדל, או מספר מגדלים, כשבראש כל אחד מהם קולט חום, לקליטת חום ממראות המכוונות כלפיו.	
7	נקודת תצפית	שטח זה ישמש כנקודת תצפית למבקרים לצורך תצפית תיירותית על תחנות הכח וסביבתן ולחניה עבור המבקרים.	
ג.	עם תום השימוש בתאי השטח לשימושים המוגדרים בסעיף 4.1.1 ב', ככל שיבוא אל סיומו, השימוש המותר יהא חקלאי, לפי התוכנית שחלה בשטח ערב אישור תוכנית זו. השבת השטח לייעוד חקלאי, ככל שיוחלט על כך, תהיה על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ולאחר פירוק כלל המתקנים ומיחזורם.		
4.1.2	הוראות		
א.	הוראות לתחנות כח תרמו-סולאריות:		
1	בתאי שטח 104,102,101 תותר הקמת תחנת כח תרמו-סולארית, בטכנולוגיית השוקת הפרבולית.		
2	בתאי שטח 303, 301 תותר הקמת תחנת כח תרמו-סולארית, בטכנולוגיית השוקת הפרבולית, או בטכנולוגיית המגדל.		
3	ההספק הנומינלי הנקוב של סך כל יחידות היצור בכל תחנת כח תרמו-סולארית לא יעלה על 150 מגהוואט, ובלבד שההספק נטו המסופק לרשת הארצית לא יעלה על 116 מגהוואט.		
4	על אף האמור לעיל ניתן יהיה להגדיל את הספק הייצור נטו המסופק לרשת בתחנה תרמו-סולארית מעבר לאמור לעיל, עד הספק ייצור של 126 מגהוואט, אם תוספת החשמל נוצרה בטכנולוגיית סולארית בלבד, ללא הגדלת היקף השימוש בגז טבעי, ובלבד שניתן אישור חברת החשמל לענין אפשרות קליטת תוספת החשמל ברשת החשמל.		
5	הוועדה המחוזית דרום רשאית להתיר את הגדלת הספק הייצור בתחום התחנות התרמו-סולאריות מעבר לאמור בסעיפים 3 ו-4 לעיל, בכפוף לתנאים הבאים:		
א.	אישור המשרד להגנת הסביבה שלא תחול הרעה בערכי הפרמטרים הסביבתיים להם מחויבת התחנה;		
ב.	אישור חברת החשמל לענין אפשרות קליטת תוספת החשמל ברשת החשמל;		
6	הכמות השנתית של הגז הטבעי שיישרף בתחנות הכח התרמו-סולאריות לא תעלה על כמות השקולה לייצור 15% מכמות החשמל השנתית המיוצרת בכל אחת מהתחנות.		
7	הכמות היומית של הגז הטבעי שיישרף בתחנות הכח התרמו-סולאריות לא תעלה על כמות השקולה לייצור 50% מכמות החשמל באותו היום.		
8	ספיקת הגז השעתית תוגבל לכמות הגז הנדרשת לייצור חשמל ב-50% מההספק הנומינלי, אלא אם כן ניתן אישור חריג של המינהלת לסטייה מהוראה זו בשל נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.		
9	יצור החשמל על ידי גז טבעי יוכל להתבצע על ידי טוריבינת הקיטור או שימוש בטוריבינה נוספת המופעלת על ידי גז.		
10	הולכת הגז בתוך שטח התחנות תהיה בלחץ נמוך. בין מערכת הגז ומערכת הולכת החשמל בתוך התחנה יישמר מרחק מינימלי של 20 מטר, או מרחק בטיחות נמוך יותר, באישור רשות הגז.		
11	יתאפשר גיבוי לפעולת התחנה בסולר. הסולר ישמש כגיבוי במצבים הבאים:		
א.	בשעת תקלה במערכת הגז (הפקה, הולכה ואספקה), אשר תוגדר על ידי משרד האנרגיה		

והמים ותדווה על ידו למשרד להגנת הסביבה ולמינהלת, יותר שימוש בסולר לצורך מניעת התמצקות נוזל אגירת חום, שמירה על תכונות נדרשות של נוזל תרמי ומניעת תקלה ברשת החשמל. ב. בשעת חירום ביטחונית, אשר תוגדר על ידי מערכת הביטחון ותדווה על ידה למשרד האנרגיה והמים ולמשרד להגנת הסביבה, יותר שימוש בסולר. (12) נפח מירבי של מכלי אחסון סולר יהיה 600 מ"ק, אלא אם התקבל אישור להגדלת נפח זה מאת המשרד להגנת הסביבה. (13) נפח מירבי של מכלי אחסון נוזל אגירת חום יהיה 60,000 מ"ק, אלא אם התקבל אישור להגדלת נפח זה מאת המשרד להגנת הסביבה. (14) הקמת המבנים, המתקנים והמערכות הנכללים במערך יצור החשמל, בתא שטח 101, כאמור בסעיף 4.1.1 ב' (1) לעיל והפעלתם, תוגבל לאזור המסומן "תחום למיקום מערך יצור חשמל" בנספח בינוי ומגבלות בניה עבור תחנות A (Plot A) ו-PV (Plot PV). (15) הקמת המבנים, המתקנים והמערכות הנכללים במערך יצור החשמל, בתא שטח 301, בטכנולוגיית השוקת הפרבולית, כאמור בסעיף 4.1.1 ב' (1) לעיל והפעלתם, תוגבל לאזור המסומן "תחום למיקום מערך יצור חשמל" בנספח בינוי ומגבלות בניה עבור תחנה B (Plot B) בטכנולוגיית השוקת הפרבולית. (16) הקמת המבנים, המתקנים והמערכות הנכללים במערך יצור החשמל, בתא שטח 301, בטכנולוגיית המגדל, כאמור בסעיף 4.1.1 ב' (1) לעיל, תוגבל לאזור המסומן "תחום למיקום מערך יצור חשמל" בנספח בינוי ומגבלות בניה עבור תחנה B (Plot B) בטכנולוגיית המגדל הסולארי. (17) הקמת מגדלים סולאריים, כאמור בסעיף 4.1.1 ב' (6) לעיל תוגבל לתא שטח 301, ומיקומם יוגבל לאזור המסומן "אזור למגדלים סולאריים" בנספח בינוי ומגבלות בניה עבור תחנה B (Plot B) בטכנולוגיית המגדל הסולארי. (18) מעטפת המגדלים הסולאריים תתוכנן בהתאם לעיצוב שיזכה בתחרות אדריכלית שתוכרז למטרה זו, כמוגדר ובהתאם לתקנון הותחרויות של עמותת האדריכלים בישראל. (19) לא יינתן היתר בניה להקמת תחנת כח תרמו-סולארית בתאי שטח 104, 102, 101 אלא אם אישרה המינהלת כי פריסת התחנה נעשתה ברציפות החל מגבולו הדרומי של תא השטח על מנת להבטיח ניצול יעיל של הקרקע והצמדות לתשתיות ולבינוי הקיים. (20) תנאי למתן היתר בניה לבריכות אידוי יהיה קבלת אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית דרום לענין הבטחת מניעת מפגעי ציפורים לתעופה. (21) תנאי למתן היתר בניה לחדר בקרה בתחנה תרמו-סולארית בתא שטח 301 יהיה אישור למיקומו ע"י נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית דרום. (22) השטח הכולל של בריכות אידוי, לכל תחנת כח תרמו-סולארית, לא יעלה על 80 דונם, וגודלו יותאם לצרכי התחנה. ככל שלא ייעשה שימוש בשטח עבור בריכות אידוי ניתן להשתמש בתחום תאי השטח האמורים לצורך יתרת השימושים המותרים ובכלל זה ייצור חשמל. (23) על הקמת נקודת תצפית בתא שטח 301 יחולו הוראות סעיף 4.10 בשינויים המחויבים. ככל שיוחלט על הקמת נקודת התצפית בתא שטח 301, תובטח הנגישות אליה באמצעות דרך גישה. בתכנון הנדסי מפורט לביצוע ניתן לשנות, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, את מיקום נקודת תצפית בתא שטח 301, המסומנת בסמל "מצפה/מצפור" שבתא שטח זה.	
---	--

(24) בתא שטח 101 תותר הקמת קו מתח עליון בתוואי המחבר בין מערך ייצור החשמל לבין נקודת הוצאת החשמל, כפי שמסומנים בנספח בינוי ומגבלות בניה הרלוונטי. (25) בתאי שטח 301 ו-303, תותר הקמת קו מתח עליון עבור תחנת כח תרמו-סולארית בטכנולוגיית המגדל ועבור תחנת כח תרמו-סולארית בטכנולוגיית השוקת הפרבולית בתוואי המחבר בין מערך ייצור החשמל לבין נקודת הוצאת החשמל, כפי שמסומנים בנספח בינוי ומגבלות בניה הרלוונטי. (26) יותר השימוש בתא שטח מס' 104 כשטח התארגנות זמני להקמת תחנת כח תרמו-סולארית בתאי שטח 101 ו-102 אף אם לא מתוכנן השימוש בו כחלק משטחי התחנה התרמו-סולארית, ובלבד שבתום שימוש זה יושב מצבו לקדמותו והוא יפונה מכל אדם וחפץ.	
הוראות לתחנות כח פוטו-וולטאיות: (1) הוקמה תחנת כח תרמו-סולארית בתא שטח מס' 101 או בחלק ממנו, ניתן יהיה להקים בתא שטח מס' 102 תחנת כח פוטו-וולטאית, בכפוף לאמור בסעיף קטן 2 להלן, בהספק של כ-50 מגהוואט. (2) הקמת מבנים, מתקנים ומערכות לצורך "תחנת כח פוטו-וולטאית", כאמור בסעיף 4.1.1 ב' (3) לעיל והפעלתם, תותר בתא שטח 102, ובלבד שבמועד מתן היתר בתא שטח מס' 102 כבר ניתן היתר בניה להקמת תחנת כח תרמו-סולארית בתא שטח מס' 101 ונמצא כי אין צורך בתא שטח מס' 102 לצורך תפקודה התקין של תחנת הכח התרמו-סולארית האמורה. (3) הוקמה תחנת כח תרמו-סולארית בתא שטח מס' 301 או בחלק ממנו, ניתן יהיה להקים בתא שטח מס' 303 תחנת כח פוטו-וולטאית, בכפוף לאמור בסעיף קטן 4 להלן, בהספק של כ-70 מגהוואט. (4) הקמת מבנים, מתקנים ומערכות לצורך "תחנת כח פוטו-וולטאית", כאמור בסעיף 4.1.1 ב' (3) לעיל והפעלתם, תותר בתא שטח 303, ובלבד שבמועד מתן היתר בתא שטח 303 כבר ניתן היתר בניה להקמת תחנת כח תרמו-סולארית בתא שטח 301 ונמצא כי אין צורך בתא שטח 303 לצורך תפקודה התקין של תחנת הכח התרמו-סולארית האמורה. (5) תנאי להקמת תחנות כח פוטו-וולטאיות בתאי שטח 102, 104, 303 יהיה אישור חברת החשמל לענין אפשרות קליטת החשמל ברשת החשמל. (6) הוקמה תחנת כח תרמו-סולארית בתא שטח מס' 101 או בחלק ממנו, ניתן יהיה להקים בתא שטח מס' 104 תחנת כח פוטו-וולטאית, בכפוף לאמור בסעיף קטן 7 להלן, בהספק של כ-10 מגהוואט. (7) בתא שטח 104 תותר הקמת מבנים, מתקנים ומערכות לצורך "תחנת כח פוטו-וולטאית", כאמור בסעיף 4.1.1 ב' (3) לעיל והפעלתם ובלבד שכבר ניתן היתר בניה להקמת תחנת כח תרמו-סולארית בתא שטח מס' 101 ונמצא כי אין צורך בתא שטח מס' 104 לצורך הקמתה או תפקודה התקין של תחנת הכח התרמו-סולארית האמורה.	ב.
הוראות למתקני חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת: (1) הקמת מבנים, מתקנים ומערכות לצורך "מתקני חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת", כאמור בסעיף 4.1.1 ב' (4) לעיל והפעלתם, תוגבל לתא שטח 102 בלבד, ובתנאי שבמועד מתן היתר בתא שטח מס' 102 כבר ניתן היתר בניה להקמת תחנת כח תרמו-סולארית בתא שטח מס' 101 ונמצא כי אין צורך בתא שטח מס' 102 לצורך תפקודה התקין של תחנת הכח התרמו-סולארית האמורה. (2) תנאי למתן היתר בניה להקמת "מתקני חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת", כאמור בסעיף 4.1.1 ב' (4), ששטחו עולה על 20 דונם, יהיה אישור בכתב של המדען הראשי של משרד האנרגיה והמים	ג.

	להיותו מתקן ניסוי והדגמה. (3) תנאי למתן היתר בניה להקמת "מתקני חלוף והדגמה לאנרגיה מתחדשת", כאמור בסעיף 4.1.1 ב' (4), בכל טכנולוגיה של אנרגיה מתחדשת שאיננה פוטו-וולטאית או תרמו-סולארית הוא קבלת אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית דרום.
ד.	הוראות לתחנות משנה: (1) הקמת מבנים, מתקנים ומערכות לצורך "תחנת משנה", בתא שטח 101 או 301, כאמור בסעיף 4.1.1 ב' (5) לעיל והפעלתם, תוגבל לאזור המסומן "תחום למיקום מערך יצור חשמל" בנספח בינוי ומגבלות בניה הרלוואנטי לתחנה ולטכנולוגיה שלה. (2) במידה ותותר הקמת מבנים, מתקנים ומערכות לצורך "תחנת משנה", כאמור בסעיף 4.1.1 ב' (5) לעיל, תובטח נגישות לעובדי חברת החשמל, או אחרים מטעמה, לשטח תחנת המשנה האמורה.
ה.	כל עוד לא הוקמו המתקנים והמבנים המפורטים בסעיף 4.1.1 ב', כולם או מקצתם, יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית קיימת, ובכלל זה חקלאות.

4.2	מתקנים הנדסיים - תחנת כח פוטו-וולטאית (Plot PV) ומתקני חלוף והדגמה - תאי שטח 201-206	
4.2.1	שימושים	
א.	בתחום זה תותר הקמת תחנות כח פוטו-וולטאיות, ובחלק מתאי השטח תותר גם הקמת מתקני חלוף והדגמה לאנרגיה מתחדשת.	
ב.	תותר הקמת המבנים, המתקנים והמערכות שלהלן (כולם או מקצתם):	
	(1) תחנת כח פוטו-וולטאית	שימושים כאמור בסעיף 4.1.1 (ב)(3) לעיל.
	(2) מתקני חלוף והדגמה לאנרגיה מתחדשת	שימושים כאמור בסעיף 4.1.1 (ב)(4) לעיל.
	(3) תחנת משנה	בתא שטח 201 יותרו גם שימושים כאמור בסעיף 4.1.1 (ב)(5) לעיל.
ג.	עם תום השימוש בתאי השטח לשימושים המוגדרים בסעיף 4.2.1 ב', ככל שיבוא אל סיומו, השימוש המותר יהא חקלאי, לפי התוכנית שחלה בשטח ערב אישור תוכנית זו. השבת השטח ליעוד חקלאי, ככל שיוחלט על כך, תהיה על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ולאחר פירוק כלל המתקנים ומיחזורם.	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות לתחנות כח פוטו-וולטאיות:	
	(1)	תחנה פוטו-וולטאית הכוללת את תא שטח 201 תהיה בהספק נומינלי נקוב של עד 40 מגהוואט ובלבד שההספק נטו המסופק לרשת החשמל לא יעלה על 30 מגהוואט.
	(2)	ניתן להגדיל את הספק התחנה הפוטו-וולטאית בתא שטח 206, כולו או חלקו, להספק נומינלי נקוב של עד 50 מגהוואט, בכפוף לאישור חברת החשמל לענין אפשרות הוצאת האנרגיה לרשת החשמל.
	(3)	על אף האמור לעיל, המינהלת רשאית להתיר הגדלת הספק הייצור בשטח התחנות הפוטו-וולטאית (Plot PV) מעבר לאמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל, בכפוף לקבלת אישור חברת החשמל לענין אפשרות קליטת תוספת החשמל ברשת החשמל.
	(4)	בתאי שטח 201-206, תותר הקמת קווי מתח עליון בתוואי המחבר בין המבנים והמתקנים

שבסעיף 4.1.1(ב)(3)(2) לבין נקודת הוצאת החשמל, כפי שמסומנת בנספח בינוי ומגבלות בניה עבור תחנות A (Plot A) ו-PV (Plot PV).	
5) במידה ותותר בתא שטח 201 הקמת מבנים, מתקנים ומערכות לצורך "תחנת משנה", כאמור בסעיף 4.1.1 ב' (5) לעיל, תובטח נגישות לעובדי חברת החשמל, או אחרים מטעמה, לשטח תחנת המשנה האמורה.	
הוראות למתקני חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת:	ב.
הקמת מתקני חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת, כאמור בסעיף 4.2.1 ב' (2) לעיל והפעלתם, תוגבל לתאי שטח 202 - 206. על הקמת מתקני חלוץ והדגמה בתאי שטח אלה יחולו הוראות סעיפים קטנים 4.1.2 (ג) (2) ו-4.1.2 (ג) (3) לעיל.	
לא יינתן היתר בניה בתאי שטח 202-206, אלא אם אישרה המינהלת כי פריסת הבינוי נעשתה ברציפות החל מתא שטח מס' 201 צפונה על מנת להבטיח ניצול יעיל של הקרקע והצמדה לתשתיות קיימות.	ג.
כל עוד לא הוקמו המתקנים והמבנים המפורטים בסעיף 4.2.1 ב', כולם או מקצתם, יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית קיימת, ובכלל זה חקלאות.	ד.

4.3 מתקנים הנדסיים - תחנת משנה - תאי שטח 302, 103	
4.3.1 שימושים	
א. תותר הקמת תחנת משנה והמתקנים הנלווים לה.	
תותר הקמת מסדר חשמל מתח עליון ומסדר מתח גבוה הממירים אנרגיה מרמת המתח המיוצרת בתחנות הכוח לרמת המתח של מערכת ההולכה הארצית ועל פי העניין מערכת החלוקה.	
ב. תותר הקמת והצבת מתקנים משניים בכל שטח תחנת המשנה, לרבות עמודים וקווי חשמל, סוללות מצברים, מערכות גילוי וכיבוי אש, מסדרי חשמל קבועים וניידים, שנאים, קולטי בריקים, אנטנות קשר, מיכל מי כיבוי, משאבות, כבישים פנימיים, גדר היקפית, ביתן שומר, מכלול כניסה, מתקני עזר בהתאם לדרישות התפעוליות.	
ג. ככל שלא יהיה צורך בתא שטח 302 להקמת תחנת המשנה, יותר, בתא שטח זה שימוש ליצור חשמל מאנרגיית השמש בטכנולוגיות השונות, ביחד עם תא שטח 301 או 303, בכפוף להסכמת חברת החשמל.	
4.3.2 הוראות	
א. תוקם תחנת משנה אחת מחוץ לשטח תחנות הכח התרמו-סולאריות בתא שטח 302 או בתא שטח 103 ואלה יחולבו תחנות הכח הכלולות בתכנית זו. המינהלת תחליט על תא השטח להקמת תחנת המשנה בהתאם ללוחות הזמנים להקמת תחנות הכח.	
ניתן יהיה להקים בשלב ראשון תחנת משנה בתא שטח 103 ואלה יחולבו תחנות הכח הסמוכות לה. לאחר הקמת תחנת כח תרמו-סולארית בתא שטח 301 ניתן יהיה להקים גם תחנת משנה בתא שטח 302. הפונקציות החשמליות בתחנת המשנה בתא שטח 103 תצומצמנה ככל הניתן בהתאם לדרישות התפעוליות.	
ייעוד השטח במידה ויפונה מתא השטח 103 יחזור לייעודו טרם אישור תכנית זו.	
ב. תחנת המשנה והגדר ההיקפית יבנו עפ"י הנחיות הבטיחות והביטחון הנהוגים בחברת חשמל באישור הוועדה המקומית.	
ג. כל עוד לא הוקמו המתקנים והמבנים המפורטים בסעיף 4.3.1, כולם או מקצתם, יותרו כל השימושים המותרים על פי התכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו, ובכלל זה חקלאות.	

4.4	שצ"פ - תא שטח 801
4.4.1	שימושים
א.	שטח זה ישמש לנטיעות, שטחי גינון, שטחי ניקוז ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, חנייה ציבורית, גופי מים (כגון מזרקה ובריכות נוי), פיסול סביבתי, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות וכל שימוש אחר התואם את אופיו של שטח ציבורי פתוח.
4.4.2	הוראות
א.	בתחום השצ"פ תאסר בניה, למעט שימושים המפורטים בסעיף 4.4.1 א'.
ב.	תותר מעבר של תשתיות ציבוריות.
ג.	יותרו שינויים במיקום השצ"פ כאמור בסעיף 4.6.2 (ה) להלן.

4.5	דרך מאושרת/ קיימת - תאי שטח 1001
4.5.1	שימושים
א.	שטח זה ישמש לדרכים, מתקני דרך ומבני שירות כהגדרתם בתמ"א 3.
ב.	בתא שטח זה בתחום "מסדרון תשתיות עילי - רצועת מעבר קווי חשמל" תהיה תכלית מכח תוכנית זו, להקמת קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים, במתח עליון, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים. בנוסף תותר בשטח הרצועה הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח נמוך ממתח עילי.
4.5.2	הוראות
א.	הקמת תשתיות חשמל לפי סעיף 4.5.1 ב' לעיל בתאי שטח אלו תהיה טעונה תאום עם החברה הלאומית לדרכים.
ב.	ההוראות לגבי תחום "מסדרון תשתיות עילי - רצועת מעבר קווי חשמל" תהיינה לפי סעיף 6.1 להלן.
ג.	הנגישות לתחנות הכח, הכלולות בתוכנית זו, מדרך 211 תהיה אך ורק בהתאם לדרכים ולצמתים הכלולים בתוכנית זו ובהתאם להוראותיה.
ד.	לא תבוצע עבודה כלשהי בתחום רצועת דרך מס' 211, אלא לאחר התייעצות עם החברה הלאומית לדרכים.

4.6	דרך מוצעת - תאי שטח 1101-1103
4.6.1	שימושים
א.	שטח זה ישמש לדרכים.
ב.	בתאי שטח 1101, 1102 בתחום "מסדרון תשתיות עילי - רצועת מעבר קווי חשמל" תהיה תכלית מכח תוכנית זו, להקמת קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים, במתח עליון, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים. בנוסף תותר בשטח הרצועה הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח נמוך ממתח עילי.
4.6.2	הוראות
א.	ניתן להתיר דרך גישה לתא שטח 201 בתוואי שונה מן המסומן בתשריט ובלבד שהתוואי נכלל בתחום "רצועה לתכנון (רצועה אפשרית עתידית להסטת כביש הגישה לתא שטח 201)" המסומנת בתשריט ורחוב הדרך לא יעלה על 12 מ'.
ב.	הדרך בתא שטח 1101 תהיה פתוחה לשימוש הציבור בכל עת, לצורך גישה לנקודת התצפית בתא שטח 501 ולשימושים החקלאיים הקיימים, בכפוף להוראות מערכת הביטחון.
ג.	ההוראות לגבי תחום "מסדרון תשתיות עילי - רצועת מעבר קווי חשמל" תהיינה לפי סעיף 6.1 להלן.
ד.	בתכנון הנדסי מפורט לביצוע ניתן לשנות את תוואי הדרך בתא שטח 1101 בכל תחום תאי שטח 601,

602, 603, 608, 609 ו-611 ו-612 באישור מהנדס הועדה המקומית, רשות הניקוז והמינהלת, ובלבד שלא יחול שינוי במיקום צומת הכניסה על דרך 211 אלא באישור מראש ובכתב של החברה הלאומית לדרכים. תוואי הדרך בתחום תאי שטח 611 ו-612 יקבע תוך היוועצות עם קק"ל, בהעדפה להצמדתו לחוות הלולים הצפונית.	
ה. בתכנון הנדסי מפורט לביצוע ניתן לשנות את תוואי הדרך בתא שטח 1102 בתחום תאי שטח 301 ו-801 ובלבד ש:	
1. בטווח של עד 100 מטרים מהתוואי הקבוע בתכנית זו.	
2. באישור מהנדס הוועדה המקומית והמינהלת.	
3. לא יחול שינוי במיקום צומת הכניסה על כביש 211 אלא באישור של החברה הלאומית לדרכים.	
4. השצ"פ שבתא שטח 801 יכול שיפוצל משני צדי דרך הכניסה (תא שטח 1102).	

4.7	מסילת ברזל - תאי שטח 701, 702
4.7.1	שימושים
א.	שטח זה ישמש למסילת ברזל, מתקני מסילה ומבני שרות, כהגדרתם בתמ"א 23 על שינוייה.
ב.	בתאי שטח אלו בתחום "מסדרון תשתיות עילי – רצועת מעבר קווי חשמל" תהיה תכלית מכח תוכנית זו, להקמת קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים, במתח עליון, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.
4.7.2	הוראות
א.	תנאי להקמת מסילת ברזל בתחום השטח למסילת ברזל הינו אישורה של תכנית מפורטת למסילת ברזל.
ב.	הקמת תשתיות חשמל לפי סעיף 4.7.1 ב' לעיל בתאי שטח אלו תהיה טעונה תאום עם רכבת ישראל.
ג.	ההוראות לגבי תחום "מסדרון תשתיות עילי – רצועת מעבר קווי חשמל" תהיינה לפי סעיף 6.1 להלן.
ד.	הקמת קו החשמל לא תמנע את הקמת מסילת הברזל ותחזוקתה השוטפת.

4.8	רצועת תשתיות – תאי שטח 401, 402
4.8.1	שימושים
א.	תחום תאי שטח אלו ישמש, כתכלית עיקרית מכח תוכנית זו, להקמת קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים של חשמל, גז, תקשורת, מים וביוב, לרבות דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.
4.8.2	הוראות
א.	תותר העברת קווי תשתית והקמת מתקנים הנדסיים, הקשורים אליהם.
ב.	קווי חשמל לענין זה יכללו קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים. בתחום תאי שטח אלו תותר הקמת עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, בכל המתחים, למעט במתח על-עליון (400 קילו-וולט).
ג.	לפני תחילת ביצוע העבודות המותרות בשטח זה כאמור בסעיף זה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי תשתית אחרים קיימים או מאושרים, עם כל הגורמים הנוגעים בדבר.
ד.	על קווי חשמל בתחום תאי שטח אלו יחולו ההוראות לגבי תחום "מסדרון תשתיות עילי – רצועת מעבר קווי חשמל" כאמור בסעיף 6.1 להלן.

4.9	דרך נופית – תאי שטח 1201,1202
4.9.1	שימושים
	דרך גישה לנקודת תצפית.
4.9.2	הוראות
א.	הדרך תתחבר לדרך קיימת. שיפוע הדרך יהיה עד 10%.
ב.	רוחב זכות הדרך לא יעלה על 12 מ'. ריבוד אספלט יותר ברוחב מירבי של 6 מ'. מעבר לרוחב זה, תוואי זכות הדרך מיועד לשיקום נופי לפי המסומן בתשריט. ביצוע הדרך יהיה כרוך בתכנון נופי מפורט ושיקום נופי אשר יכלול פתרונות למיזוג רצועת הדרך עם הנוף הקיים במסדרון החזותי של הדרך, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
ג.	הדרך בתא שטח 1201 תהיה פתוחה לשימוש הציבור בכל עת, לצורך גישה לנקודת התצפית בתא שטח 501, בכפוף להוראות מערכת הבטחון.
ד.	בתכנון הנדסי מפורט לביצוע ניתן לשנות את תוואי הדרך הנופית בתא שטח 1201 בכל תחום תא שטח 601, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

4.10	אטרקציה תיירותית – תאי שטח 501,502
4.10.1	שימושים
	שטח זה ישמש כנקודת תצפית למבקרים לצורך תצפית תיירותית על תחנות הכח וסביבתן ולחניה עבור המבקרים.
4.10.2	הוראות
א.	ניתן להקים נקודת תצפית אחת בתא שטח 501. ניתן להקים נקודת תצפית שניה בתא שטח 502 או באזור הסמל "מצפה ומצפור" שבתא שטח 301, ככל שלא תהיה בכך הפרעה לפעילות ייצור החשמל.
ב.	עיצוב נקודת התצפית ופיתוח סביבתה יהיו לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
ג.	עקרונות בינוי ועיצוב מחייבים: (1) נקודת התצפית תחובר לדרך נופית. (2) נקודת התצפית ודרך הגישה אליה, ישתלבו בנוף המדברי. (3) נקודת התצפית תשתלב בגיאומורפולוגיה של נוף סביבתה. עבודות העפר המותרות באתר תהינה מזעריות בהתאמה לקווי הנוף הטופוגרפי הטבעי ולא תותר יצירת הפרשי גבהים בין נקודת התצפית לבין סביבתה המיידית. (6) ניקוז נקודת התצפית ישולב במערכת הניקוז הטבעית הקיימת. (7) פיתוח נקודת התצפית ישלב עצים וצמחיה מקומיים. כל הנסיעות יהיו בהתאמה לקווי הנוף הגיאומורפולוגי ותשולב בהן בניית טרסות בהתאם לצורך.

4.11	קרקע חקלאית – תאי שטח 601-612
4.11.1	שימושים
א.	בשטח זה יותר שימוש חקלאי, על פי התכניות שבתוקף.
ב.	בתאי שטח אלו בתחום "מסדרון תשתיות עילי – רצועת מעבר קווי חשמל" תהיה תכלית מכח תוכנית זו, להקמת קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים, במתח עליון, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים. בנוסף תותר בשטח הרצועה הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח נמוך ממתח עילי.

4.11.2	הוראות
א.	בהתאם להוראות של התוכנית שבתוקף.
ב.	בתאי שטח 604, 607 ההוראות לגבי תחום "מסדרון תשתיות עילי – רצועת מעבר קווי חשמל" תהיינה לפי סעיף 6.1 להלן.

4.12	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת – תאי שטח 905-900
4.12.1	שימושים
א.	בתאי שטח אלו יותר כל שימוש המותר על פי תכנית מאושרת אחרת.
ב.	בתאי שטח אלו בתחום "מסדרון תשתיות עילי – רצועת מעבר קווי חשמל" תהיה תכלית מכח תוכנית זו, להקמת קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים, במתח עליון, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.
4.12.2	הוראות
א.	על קווי חשמל בתחום תאי שטח אלו יחולו ההוראות לגבי תחום "מסדרון תשתיות עילי – רצועת מעבר קווי חשמל" כאמור בסעיף 6.1 להלן.
ב.	הקמת תשתיות חשמל לפי סעיף 4.12.1 ב' לעיל בתחום שטח המאושר בתכנית לדרך 211 תהיה טעונה תאום עם החברה הלאומית לדרכים.

4.13	שטח משולב למסילת ברזל ודרך קיימת/מוצעת – תא שטח 1301
4.13.1	שימושים
א.	הפרדה מפלסית בין דרך ומסילת ברזל.
ב.	בשטח זה יחולו השימושים למסילת ברזל עפ"י סעיף 4.7, לדרך מאושרת עפ"י סעיף 4.5 ולדרך מוצעת עפ"י סעיף 4.6.
4.13.2	הוראות
א.	בשטח זה תותר הפרדה מפלסית בין מסילת ברזל לדרך ובניית מבני דרך אשר תוסדר בתוכנית מפורטת.
ב.	בתכנית מפורטת ניתן לשנות את מיקום ההפרדה המפלסית בין הדרך למסילת הברזל בתנאים הבאים: א. השינוי יהיה עד 100 מטרים מהתוואי הקבוע בתכנית זו. ב. יכללו השינויים המתחייבים בדרך הגישה לתא שטח 301. ג. השינוי יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית, המינהלת, רכבת ישראל והחברה הלאומית לדרכים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

עוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטח בניה מ"ר			מספר יחיד מספר	מספר ציפיות (יחיד/ד' ליום)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת	שטח שירות עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת					מתחת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	
מתקנים הנדסיים – תחנת כח תרמו- סולארית	תחנת כח תרמו- סולארית – מערך יצור חשמל ⁽¹⁾		492,000		1,000	493,000	12.02%	-	145 160 36	1	3	0	0	0
	תחנת כח תרמו- סולארית – שדה סולארי מערכות תשתית ומערכות ערך ⁽²⁾	101	5,000	-	-	5,000	0.12%	-	103 116 1215 36	-	1	146	146	146
	תחנת כח תרמו- סולארית, כחלק מהתחנה בתה שטח 101		-	-	-	-	7%	90%	103 116 1215 36	-	-	146	146	146
	תחנת כח פוטו- וולטאית	102	600	-	-	600	0.17%	-	145 160 116 1215 36	2	-	6	6	6
מתקני חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת	מתקני חלוץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת		5,000	-	-	5,000	1.42%	-	145 160 116 1215 36	3	-	6	6	6
	תחנת כח תרמו- סולארית, כחלק מהתחנה בתה שטח 101		-	-	-	-	7%	90%	103 116 1215 36	-	-	146	146	146
	תחנת כח פוטו- וולטאית	104	600	-	-	600	0.43%	-	145 160 116 1215 36	2	-	6	6	6
	תחנת כח פוטו- וולטאית		-	-	-	-	-	90%	103 116 1215 36	-	-	6	6	6

29/01/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 26 מתוך 42

קווי בנין (מטר)				מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (מ"ר/ד')	מספר יח"ד	אחוזי בניה (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מיתחת מיתחת	מעל לכניסה	הקובעת							שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
0	0	0	0	1	3		74.5 (8) 60 (13) 36	95%			24.75%	780,000	1,000	770,000					מערך יצור חשמל ⁽¹⁰⁾
(15) 6	(15) 6	(15) 6	(15) 6	-	1		(10) 3 (11) 6 (12) 15 (13) 36	90%	-	-	0.15% ⁽¹⁷⁾	1,000	-	5,000	-				חלופת טכנולוגית השוקות הפר בולית ומערכות עזר ⁽¹⁶⁾
0	0	0	0	1	3		74.5 (8) 60 (9) 270 (13) 36	95%			24.75%	780,000	-	770,000			301		מערך יצור חשמל ⁽¹⁰⁾
(15) 6	(15) 6	(15) 6	(15) 6	-	1		(10) 3 (11) 6 (12) 15 (13) 36	90%	-	-	0.15% ⁽¹⁷⁾	1,000	-	1,000	-				חלופת טכנולוגית המגדל הסולארי מערכות השתנות ומערכות עזר ⁽¹⁶⁾
(15) 6	(15) 6	(15) 6	(15) 6	-	-		(10) 3 (11) 6 (12) 15 (13) 36	90%	-	-	(17)	-	-	-	-				תחנת כח תרמו- סולארית, כחלק מהתחנה בתא שטח 301
6	6	6	6	-	2		74.5 (8) 3 (10) 3 (12) 6 (13) 6	90%	-	-	0.056% ⁽¹⁷⁾	600	-	600	-		303		תחנת כח פוטו- וולטאית

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	תכנית משתח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (טו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות						סח"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי הקובעות	מעל לכניסה הקובעות			
116/6	116/6	116/6	116/6	-	2	116/6	116/6	90%	-	-	0.33%	2,000	-	-	2,000	600,158	201	תחת כח פוטו וולטאים
116/6	116/6	116/6	116/6	-	-	116/6	116/6	90%	-	-	17	-	-	-	-	75,687	202	תחת כח פוטו וולטאים
							116/6	70%	-	-	17	-	-	-	-	-	-	מתקני חלץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת
							116/6	70%	-	-	17	-	-	-	-	-	-	תחת כח פוטו וולטאים
116/6	116/6	116/6	116/6	-	-	116/6	116/6	90%	-	-	17	-	-	-	-	75,115	203	תחת כח פוטו וולטאים
							116/6	70%	-	-	17	-	-	-	-	-	-	מתקני חלץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת
							116/6	70%	-	-	17	-	-	-	-	-	-	תחת כח פוטו וולטאים
116/6	116/6	116/6	116/6	-	-	116/6	116/6	90%	-	-	17	-	-	-	-	75,285	204	תחת כח פוטו וולטאים
							116/6	70%	-	-	17	-	-	-	-	-	-	מתקני חלץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת
							116/6	70%	-	-	17	-	-	-	-	-	-	תחת כח פוטו וולטאים
116/6	116/6	116/6	116/6	-	-	116/6	116/6	90%	-	-	17	-	-	-	-	75,547	205	תחת כח פוטו וולטאים
							116/6	70%	-	-	17	-	-	-	-	-	-	מתקני חלץ והדגמה לאנרגיה מתחדשת
							116/6	70%	-	-	17	-	-	-	-	-	-	תחת כח פוטו וולטאים

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מ"ר				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			ציד-ימני	ציד-שמאלי	מספר קומות	מספר קומות						מסל לבנייה	מסל לבנייה	מסל לבנייה	מסל לבנייה			
106	106	106	106	106	2	-	6 3 6 6 36	90%	-	-	43% ¹⁰⁷	2,000	-	-	2,000	464,955	206	תחתית כח פוטו וולטאית
							30 100 3 6 15	70%	-	-	1.3% ¹⁰⁷	6,000	-	-	6,000			מתקני חלון והדגמה לאנרגיה מתחדשת
3	3	3	3	3	1	-	20 3 6 36	95%	-	-	0.25%	5,000	-	-	5,000	19,639	103	מתקנים הנדסיים – תחנת משנה
							3 6 36	20%	-	-	0.24%	5,000	-	-	5,000	20,393	302	
0	0	0	0	0	1	-	4 6	20%	-	-	11.2%	200	-	-	200	1,789	501	אטרקציה תיירותית
							6	20%	-	-	11.2%	200	-	-	200	1,789	502	

(1) עבור השטח בתחום המסומן "תחום למיקום מערך יצור חשמלי" בנספח בינוי ומגבלות בניה עבור תחנות A) (Plot A) ו-B) (Plot B), כאמור בסעיף 4.1.2 (א) (14) לעיל.

(2) עבור יתרת שטח התחנה מחוץ למעמד יצור החשמל, כפי שהוגדר בהיתר הבניה.

(3) עבור השטח בתחום המסומן "תחום למיקום מערך יצור חשמלי", בנספח בינוי עבור תחנת B) (Plot B) בטכנולוגיית השוקת הפרובולית, כאמור בסעיף 4.1.2 (א) (15) לעיל.

(4) עבור יתרת שטח התחנה מחוץ למעמד יצור החשמל, כפי שהוגדר בהיתר הבניה.

(5) עבור השטח בתחום המסומן "תחום למיקום מערך יצור חשמלי", בנספח בינוי עבור תחנת B) (Plot B) בטכנולוגיית המגדל הסולארי, כאמור בסעיף 4.1.2 (א) (16) לעיל.

(6) עבור יתרת שטח התחנה מחוץ למעמד יצור החשמל, כפי שהוגדר בהיתר הבניה.

(7) גובה המבנים.

(8) גובה ארובות.

(9) גובה מגדלים סולאריים.

(10) גובה גדר היקפית.

(11) גובה עמודי תאורה.

(12) גובה מראות/פאנלים סולאריים.

עמוד 29 מתוך 42

29/01/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

- (13) גובה עמודי חשמל.
 (14) במידה ותאי שטח 104,102,101 ישמשו לתכלית משותפת של תחנת כח תרמו-סולארית, יתבטלו קווי הבניין בקו הגבול בין תאי השטח האמורים.
 (15) במידה ותאי שטח 303,301 ישמשו לתכלית משותפת של תחנת כח תרמו-סולארית, יתבטלו קווי הבניין בקו הגבול בין תאי השטח האמורים.
 (16) במידה ותא שטח מבין תאי השטח 206-201 ישמש לתכלית משותפת זהה ביחד עם תא שטח נוסף מבין תאי השטח 206-201, יתבטלו קווי הבניין בקו הגבול בין שני תאי השטח האמורים.
 (17) כמפורט בסעיף 5.2 להלן.

5.2 - הוראות

1. שטחי הבנייה שבטבלה הינם למגנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה הנדרשות למראות ולפאנלים סולאריים ולמתקנים הנלווים להם. כל המראות, הפאנלים הסולאריים והמתקנים הנלווים להם, ובכללם מעמדים למראות פאנלים סולאריים, מתקני מיתוג והשנאה וקווי חשמל המנווים בהערה זו, יותחר בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, וזאת בתכנית המרבית ומגבלות הבנייה הקבועים בתכנית זו.
2. זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן 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.
3. אין לראות באמור בטור הקרוי "גודל תא שטח (מ"ר)" בטבלה בסעיף 5.1 לעיל משום גודל מזערי נדרש או גודל מרבי.

29/01/2013

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 30 מתוך 42

6. הוראות נוספות**6.1 מסדרון תשתיות עילי - רצועת מעבר קווי חשמל**

- א. רוחב המסדרון כמוראה בתשריט תכנית זו. בתחום המסדרון יוקם קו חשמל מתח עליון עילי, שנועד להולכת חשמל, ובין השאר, להוצאת החשמל מתחנות הכח הסולאריות באשלים לרשת החשמל הארצית.
- ב. ציר קו המתח העליון יהיה במרחק שלא יפחת מ-20 מ' מגבול שטח המסדרון.
- ג. לאחר הקמת קו מתח העליון יצומצם רוחב המסדרון ל-40 מ' באופן שמציר הקו יישמר מרחק של 20 מ' מכל צד של המסדרון. פרסום על צמצום שטח המסדרון יבוצע בדרך של פרסום אישור תכנית. לאחר הפרסום, תשריט מעודכן של המסדרון יצורף כחלק ממסמכי התוכנית.
- ד. על השטח שמעבר לרוחב 40 מטר, יחולו התוכניות התקפות עובר למועד אישור תכנית זו והוא לא ישמש עוד עבור הייעוד של מסדרון תשתיות עילי - רצועת מעבר קווי חשמל.
- ה. שטח המסדרון ישמש כתכלית עיקרית להקמת קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים, במתח עליון, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים. הוראה זו לא מונעת הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח נמוך ממתח עליון בתחום המסדרון.
- ו. תכנית זו לא תמנע שימושים ותכליות נוספים, כמפורט להלן, ובלבד שהקמתם והפעלתם לא יתבצעו מכוח תכנית זו, והתקבל הנחיות בטיחות מחברת החשמל ואישורה:
 1. שימושים שאינם כרוכים בבנייה.
 2. מבנים חקלאיים.
 3. מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.
 4. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומן, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים, ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילות ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים - הכול לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל.
 5. המבנים שבסעיפים קטנים 2-4 לעיל יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה מגובה זה מחייבת אישור בטיחותי מחברת החשמל.
 6. יער למיני, גן לאומי, שמורות טבע ונוף ופארקים.
 7. הקמת תשתיות, קווים, מבנים ומתקנים, כאמור בסעיפים קטנים 1-6 לעיל, כפופים לדין הרלוונטי, לתכלית/שימוש לעיל ולא תתבצע הקמה או שימוש מכוח תכנית זו.
 8. כל שימוש אחר בתנאי קבלת אישור מחברת החשמל.
- ז. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים קבלת הנחיות מחברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- ח. לא יחליט נותן האישור לתכליות ולשימושים לעיל אלא לאחר שנוכח שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל ברצועת המעבר ולאחר התייעצות עם חברת החשמל ועפ"י העניין אישור מחברת החשמל.

- ט. בתכנון ההנדסי המפורט שיקבל ביטוי בתוכנית העבודה לקבלת הרשאה, קו החשמל יוצמד ככל שניתן לרצועת דרך מס' 211. בקטע שלאורך תא שטח מס' 301 ימוקם תוואי החשמל בצמוד לרצועת דרך 211 מדרום לה, בינה ובין הרצועה למסילת ברזל, הגובלת בה מדרום.
- י. עמודי החשמל של קו המתח העליון לא ימוקמו בתוך הרצועה לדרך 211, בקטעים בהם הוצרה לכדי 40 מ' בתכנית זו, ובכל מקרה חפיפת מסדרון תשתיות עילי לא תהיה בחפיפה עם רצועת דרך מס' 211 ברוחב העולה על 30 מ', אלא אם ניתן לכך אישור החברה הלאומית לדרכים.
- יא. תנאי להקמת קווי החשמל בקרבת קווי גז יהיה תאום עם רשות הגז ובהתאם להנחיות הבטיחות. אין באמור כדי לגרוע מהוראת סעיף 1.6 לעיל בכל הנוגע לכפיפות לתמ"א 7/1/א/37.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה או הרשאות

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה. התנאים לאישור היתרי הבניה יהיו:
- א. בקשה להיתר בניה בתאי שטח 303,301: הבקשה תסתמך על אחת משתי חלופות נספח הבינוי לתא שטח זה, "נספח בינוי עבור תחנה B (Plot B) בטכנולוגיית השוקת הפרבולית", או "נספח בינוי עבור תחנה B (Plot B) בטכנולוגיית המגדל הסולארי". לבקשה תצורף תוכנית בינוי שתוגש לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לשטח הכלול בתחום השטח הסגור לפי צו סגירה לפי תקנה 125 לתקנות ההגנה (שעת חרום) 1945 החתום בידי ראש המטה הכללי של צה"ל - אישור משרד הביטחון לפינוי השטח וביטול צו הסגירה של השטח, לאחר שהושלם פינוי הנפלים, בהתאם להסדר בין החשב הכללי למשרד הביטחון.
- ג. למסילת ברזל מוצעת - הכנת תוכנית מפורטת ואישורה ע"י מוסדות התכנון.
- ד. תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ה. לבקשה לקבלת היתר בניה לתחנת כח בטכנולוגיה תרמו-סולארית: הגשת נספח בנושא מניעת זיהום אוויר, המציג את האמצעים לעמידה בתקני זיהום אוויר, הן בשלב ההקמה והן בשלב ההפעלה. הנספח יערך על פי הוראות המשרד להגנת הסביבה ויוגש לאישורו. הנספח יפרט את מספר תחנות ניטור האוויר בשטח התחנה ומיקומן.
- ו. הגשת נספח אקוסטי, הן לשלב ההקמה והן לשלב ההפעלה. הנספח יוכן ע"י יועץ אקוסטי ויוגש לאישורו של המשרד להגנת הסביבה. הנספח יפרט את כל מקורות הרעש באתר ויתאר את האמצעים לעמידה, בתקופת ההפעלה, במפלסי הרעש, המוגדרים במסמך "חוות דעת בנושא חלוקת זכויות רעש – אתר אשלים", שהינו חלק ממסמכי תכנית זו, ועמידה, בשלב ההקמה, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), התשל"ט-1979. הנספח יתאר את האמצעים לבקרת רעש. לתחנת כח תרמו-סולארית יכלול הנספח דו"ח על הרעש הסביבתי האופייני לאזורי המגורים בסביבת התחנה, כפי שיימדד במהלך חצי שנה קודם לתחילת הקמתה, ביום ובלילה (שלא בתקופת ההקמה).
- ז. הגשת נספח לבחינת השפעות קרינה אלקטרו-מגנטית, המתאר את רמות הקרינה האלקטרו-מגנטית הצפויות מהפעלת התחנה. הנספח יערך על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויוגש לאישורו. הנספח יכלול, בין השאר, תכנון הנדסי מפורט של כל מקורות הקרינה בתחנות, רדיוסי השפעת הקרינה,

כולל אמצעים לצמצום השפעות הקרינה מהמתקנים, עד לעמידה בהוראות הקבועות בתחום זה בחקיקה.
ח. הגשת תכנית לצמצום השפעות סביבתיות בזמן ההקמה לאישור הוועדה המקומית. התכנית תפרט, בין היתר, את עבודות העפר הנדרשות ואת האמצעים לעמידה בתקני איכות אוויר בזמן ההקמה (בהתאם לנספח איכות האוויר המפורט בסעיף קטן ה' לעיל, או על פי כל דין). התכנית תסמן את מיקום מחנות הקבלן ותשאף למזער את ההשפעות הסביבתיות החיצוניות מחוץ לאתר, הן ביחס ליושבים והן ביחס לערכי טבע מוגנים.
ט. הגשת נספח לביצוע עבודות עפר, לכל תחנת כח לאישור המשרד להגנת הסביבה. הנספח יתאר את ההיקף החזוי של עבודות העפר ויוכן על פי העקרונות שבסעיף 6.4.3 להלן.
י. הגשת תכנית למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ומי תהום, תוך התייחסות לכלל החומרים המזהמים שבכונות מבקש ההיתר לעשות בהם שימוש בתחום התחנה ולתכונותיהם. התוכנית תוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית אזורית, שהוסמכה על ידו לצורך כך. התכנית תכלול את פרטי האיטום של הצנרות והמיכלים של החומרים בעלי פוטנציאל הזיהום, כמו גם האמצעים למניעת הזיהום והאמצעים לטיפול בזיהום בשעת חרום.
יא. הכנת נספח נהלי איסוף, טיפול וסילוק השפכים והתמלחות, תוך עמידה בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (איסור הזרמת תמלחת למקורות מים), התשנ"ח - 1998 ובתקנות המים (מניעת זיהום מים) (צמצום השימוש במלח בתהליך רענון), התשנ"ד - 1994. הנספח יכלול גם התייחסות לנוהלי תקלות. הנספח יוגש לאישור משרד הבריאות ולעיון המשרד להגנת הסביבה.
יב. הכנת תכנית ניקוז מפורטת שתובא לאישור רשות הניקוז. תכנית הניקוז המפורטת תהיה בהתאם לעקרונות נספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז, שהינו ממסמכי תכנית זו. יובהר כי בתשריט יעודי הקרקע מסומנים ערוצי ניקוז משניים ורצועות ההשפעה שלהם בהתאם לסימונם בתמ"א 34/ב/3. סימון זה נועד אך ורק להראות את קיום הערוץ וההוראות המפורטות לגבי הסדרי הניקוז בתחום תכנית זו יהיו בהתאם לנספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז, שהינו חלק ממסמכי תכנית זו.
יג. הכנת מסמך נופי מפורט, לרבות הדמיות, תוך התייחסות לכל המכלולים התשתיתיים בשטח התכנית (לרבות: מבנים, קולטים, ארובות, מגדלים, קווי חשמל עיליים, צנרת לסוגיה, גידור, אמצעי תאורה ועוד). המסמך יוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
יד. הכנת נספח לביוב סניטרי, המתאר את פתרון הביוב לתחנת כח. הנספח יאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
טו. לתחנה תרמו-סולארית בטכנולוגיית המגדל, הכנת תכנית לניטור השפעת תחנות הכח על תעופת בעלי כנף בסביבת התחנות, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.

6.3 תנאים להיתר בניה בגין מגבלות בטיחות תעופה

א. לא יינתן היתר למבנה או למתקן שגובהם חורג ממגבלות הגובה המפורטות בנספחים: "נספח בינוי ומגבלות בניה עבור תחנות A (Plot A) ו-PV (Plot PV)", "נספח בינוי ומגבלות בניה עבור תחנה B (Plot B) בטכנולוגיית השוקת הפרבולית", "נספח בינוי ומגבלות בניה עבור תחנה B (Plot B) בטכנולוגיית המגדל הסולארי", אלא אם כן התקבל אישור בכתב מנציג שר הבטחון במועצה הארצית
--

לתכנון ולבניה לגובה גבוה מן האמור.

- ב. לא יינתן היתר לתחנת כח תרמו-סולארית אשר צפויה ליצור פלומת חום שמהירותה צפויה לעלות על 4.3 מ' לשניה מעל הגובה המירבי בתחום המגבלות המצוינות בנספח "נספח בינוי ומגבלות בניה עבור תחנות A (Plot A) ו-PV (Plot PV)", כמגבלות החלות על פלומת חום, אלא אם כן התקבל אישור בכתב מנציג שר הבטחון במועצה הארצית לתכנון ולבניה לגובה גבוה מן האמור. לצורך מילוי הוראות סעיף זה מבקש ההיתר ימסור לידי רשות הרישוי המקומית הצהרה בכתב כי בדק את נתוני התחנה באמצעות הרצה בתוכנה מתאימה וכי התחנה בגינה מבוקש ההיתר צפויה לעמוד בהוראה זו.
- ג. תנאי להיתר בניה לתחנת כח תרמו-סולארית אשר צפויה ליצור פלומת חום מארובה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ד. תנאי להיתר בניה למבנה גבוה מ-60 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית ועמידה בהוראות לסימון וצביעה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. תוקף הוראה זו חל גם לגבי ארובות בהן פלומת הפליטה חודרת גובה של 60 מטר מעל פני הקרקע.

6.4 הוראות והנחיות למזעור הפגיעה בסביבה בזמן ההקמה והשיקום הנופי

6.4.1 מניעת זיהום אוויר

כל פעילויות תחנות הכח בזמן הקמתן יעמדו בהצעת התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר מייצור חשמל), התשי"ע - 2010, תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב - 1992 וחוק אוויר נקי, התשס"ח - 2008.

6.4.2 מניעת רעש

כל הפעילויות להקמת תחנות הכוח יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), התשל"ט - 1979 בשלב הבנייה, המלצות המשרד להגנת הסביבה בענין רעש מאתרי בניה, וכן בדרישות המפורטות בסעיף 4 לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992 בענין השעות המותרות לביצוע עבודות תיקון, שיפוץ או בנייה באתר.

6.4.3 ביצוע עבודות עפר

ייעשה מאמץ למזער את עבודות העפר למינימום ההכרחי. בכל תחנת כח ישמר איזון עבודות העפר (בין חפירה למילוי) ללא הוצאת עודפי עפר מהשטח, אלא באישור מראש של הגופים המוסמכים. ככל שיוצאו עודפי עפר, הסילוק יהיה לאתר מורשה.

6.4.4 מניעת פגיעה בסביבה

- א. כל העבודות תבוצענה בתחום הקו הכחול. בשלב ראשון יבוצע גידור זמני של אתר העבודות והעבודות תבוצענה בתחום המגודר.
- ב. באחריות הקבלן לפעול למזעור של מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר (מגרסות, מערומי עפר וכו'), באופן שוטף.
- ג. חומרי הבניה יאוחסנו באופן מסודר ובבטיחות מרבית. יש למנוע מטרדי אבק וריחות משטחי האחסון. אין לאחסן חומרים שאינם משמשים ישירות לעבודה במקום.
- ד. בגמר העבודה יפונה מחנה הקבלן, כולל כל שאריות הפסולת.

6.4.5 שמירה על אתרי מורשת ועתיקות

- א. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ב. הזכיינים יפעלו בהתאם להוראות "סקר פיתוח ארכיאולוגי - פרויקט אשלים" (s-138/2009) מ-08/2009 שבוצע ע"י רשות העתיקות.

6.4.6 מנגנוני פיקוח וליווי

- א. כל עבודות הקמת תחנות הכח ומתקניהן יעשו בפיקוח של מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
- ב. הפיקוח הסביבתי בזמן ביצוע העבודות ההקמה של התחנות יתבצע על ידי המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית אזורית שהוסמכה על ידו לצורך כך.

6.4.7 יובל נחל שדה פקועה

- א. לאורך כל נחל יובל שדה פקועה ייעשה מאמץ לשמור על ערוץ הנחל במצבו הטבעי, על הצמחייה הנחלית שבו, בפרט במקומות שבהם אין הסדרה של הנחל (אזור ההסדרה שבתאי שטח 102,101 ו-104 מוצג בנספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז של תכנית זו), ככל שהדבר מתאפשר מבחינה הנדסית.
- ב. ככל שתעשה הסטה של אפיק נחל שדה פקועה בתחום תאי שטח 102,101 ו-104, יש לבצעה בהתאם להוראות נספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז, כאשר תהיה העדפה ברורה להיצמד לתוואי המקורי של הנחל, ככל הניתן, בהתחשב במגבלות הנובעות ממבנה השדה הסולארי. ההסטה תתבצע תוך שמירה על המאפיינים הטבעיים של הנחל, ככל הניתן.
- ג. התכנון המפורט לביצוע באיזור ערוץ הנחל ייעשה תוך היוועצות עם קק"ל.
- ד. כל המעברים מעל הנחל יהיו באופן שימזער את הפגיעה בו.

6.5 הוראות והנחיות למזעור הפגיעה בסביבה בעת פעילות תחנות הכוח

6.5.1 מניעת זיהום אוויר

- א. תחנות הכח, יעמדו בהצעת התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר מייצור חשמל), התשי"ע - 2010, תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב - 1992 וחוק אוויר נקי, התשס"ח - 2008.
- ב. אמצעי הניטור הרציף בארובות יהיו כמוגדר בהצעת התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר מייצור חשמל), התשי"ע - 2010, ובחוק אוויר נקי, התשס"ח - 2008.

6.5.2 מניעת רעש

- א. על התחנות לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.
- ב. הפעלת תחנות הכוח תעמוד בתנאים המפורטים בחוות הדעת בנושא חלוקת זכויות רעש - אתר אשלים, שהינה ממסמכי תכנית זו.
- ג. מפעיל התחנה יבצע, באמצעות איש מקצוע, מדידות רעש בחצי השנה הראשונה לאחר תחילת הפעלת התחנה, ביום ובלילה. דו"ח מדידות הרעש יועבר לבחינת המשרד להגנת הסביבה.

6.5.3 קרינה

- כל תחנות הכוח, מתקני ורשת החשמל ייעמדו בתנאים הקבועים בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ן - 2006.

6.5.4 איסוף, טיפול וסילוק שפכים ותמלחות

- א. הפסולת הביתית מהתחנות תיאצר במכולות זבל ותפונה בתיאום עם הרשות המקומית, לאתר פסולת מורשה.
- ב. נהלי סילוק השפכים והתמלחות ייקבעו בשלב היתר הבנייה, תוך עמידה בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (איסור הזרמת תמלחת למקורות מים), התשנ"ח - 1998.
- ג. נהלי הטיפול בתקלות בתשתיות איסוף, טיפול וסילוק שפכים ותמלחות ייקבעו בשלב היתר הבנייה, תוך עמידה בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (איסור הזרמת תמלחת למקורות מים), התשנ"ח - 1998, ובתקנות המים (מניעת זיהום מים) (צמצום השימוש במלח בתהליך רענון), התשנ"ד - 1994.
- 6.5.5 הפחתת זיהום מים עיליים ומי תהום**
- א. ניקוזי מים ממקררי שמן, ניקוז מלכודות מים מקו אוויר, אטימות מיסבים, מאצרות, מיכלי דלק, בורות השנאה ודוד קיטור - כל אלה יבנו מעל משטחים אטומים ועמידים והמים שיתנקזו בהם יוזרמו למפריד שמן/מים, המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. השמן הנאסף, כולל שמן משומש, ישלח להשבה באתר מאושר.
- ב. מפעיל התחנה יידרש לנקוט אמצעים לחסכון במים. האמצעים יכול ויכללו איסוף מי שטיפת המראות ומחזורם אחרי סינון.
- ג. שמנים, נוזל תרמי, נוזל אגירת חום ודלקים יאוחסנו במיכלים המונחים בנוף מאצרות אשר נפחן גדול בלפחות 110% מנפח המיכלים.
- ד. שמן מנועים ומכונות משומש ייאסף במיכל שישלח למחזור.
- ה. מיכלי האחסון של דלקים, נוזל תרמי, נוזל אגירת חום ושמנים יבנו על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז - 1997 וכן לפי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (חוות מכלי דלק), התשס"ד - 2004, ומפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה, מרץ 2006, לאחר שבתכנון המפורט יוחלט האם המיכלים יהיו עיליים או תת-קרקעיים. מיכלי האחסון יכללו אמצעים למניעת זיהום הקרקע ומי התהום, בהתאם לתקנות.
- ו. בהתאם לתקנות מניעת מפגעים (שמן משומש), התשנ"ג - 1993:
1. איסוף וסילוק שמן משומש באמצעות מיכל לקליטת שמן משומש. על המיכל להיות על גבי משטח אטום במקום ובאופן שיאפשר שאיבת השמן המשומש ממנו.
 2. אם בכוונת מפעיל התחנה להשתמש במיכל תת קרקעי, המיכל חייב להיות ממוגן מפני דליפות כמפורט בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז - 1997.
 - ז. הזכין יכין תכנית למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ומי תהום, כאמור בסעיף 6.2 י' לעיל. התוכנית תכלול גם התייחסות לנוזל תרמי ולנוזל אגירת חום, אופן אחסונו, איסופו, סילוקו, וכן לתקלות אפשריות בתשתית הזרמת הנוזל.
- 6.5.6 ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום**
- א. תכנון שטחים ציבורים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום המיועד לתחנות הכת בתוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים

ציבוריים פתוחים.

ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5.7 גידור

א. הגידור ההיקפי שיתוכנן ויוקם בהתאם לדרישות גורמי האבטחה המוסמכים יתוכנן בתיאום עם רשות הטבע והגנים. תינתן עדיפות לגדר בגוון המשתלב בסביבה. מאפייני הגידור, לרבות הגובה ואופן העיגון בקרקע, יבחרו, ככל האפשר, באופן שימנע כניסת בעלי חיים מסוגים מסוימים ואפשר, במידת הצורך ובמידת האפשר מבחינת שיקולי האבטחה, כניסת בעלי חיים קטנים למתחם.

ב. אם בוצעה הסטה של קטע אפיק נחל יובל שדה פקועה, בהתאם להוראות הנספח לניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז, ואין פיתוח של שדה סולארי ממערב לאפיק המוסט (בתאי שטח 101 ו-102), האפיק המוסט יהיה מחוץ לגדר תחנת הכח התרמו-סולארית ויהיה פתוח למעבר הציבור.

6.5.8 צמחייה ומניעת התפשטות מינים פולשים

א. יש לפעול לצמצום פיזור עודפי מים, שימשו לניקוי המראות והלוחות הפוטו-וולטאיים ולצמצום צמיחת עשבי בר בשטח. הסרת עשבי בר תתבצע באמצעות כיסוח הצומח, שתילת בני שיח נמוכים או חיפוי בגזם. שימוש באמצעים אחרים יעשה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.

ב. יש לפעול באופן שוטף למניעת כניסת מינים פולשים לשדה, בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

6.5.9 עמידות המתקן לרעידות אדמה

כל התחנות יבנו בהתאם לתקן העדכני לעמידות ברעידות אדמה.

6.5.10 הנחיות כלליות לתשתיות

א. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. מים שפירים - אספקת מים לאתרי תחנות הכח תתוכנן על פי ההנחיות של רשות המים ותתבצע על פי ההקצבות שיקבלו הצרכנים מרשות המים כמים שפירים לתעשיה.

6.5.11 עצים מוגנים

א. עצים מוגנים בתחום התכנית, ישומרו ככל האפשר, אלא אם כן יש הכרח להעתיקם והתקבל לשם כך אישור פקיד היערות ולפי כל דין.

ב. לא תתאפשר פגיעה בשלושת העצים הבוגרים, על מרכיביהם וצמרותיהם, שבתא שטח 302, שמיקומם מסומן בסמל בתשריט. ניתן לסטות מהוראה זו באישור פקיד היערות.

6.5.12 ערכי טבע מוגנים

לא תותר פגיעה בערכי טבע מוגנים בתחום התכנית ויש לפעול לגביהם לפי הנחיות רשות הטבע והגנים.

6.5.13 ניטור, פיקוח, בקרה ונהלי חירום

א. תנאי להפעלת תחנת כח הוא הגשת מסמך המפרט את מערכות הניטור, הפיקוח, הבקרה ונהלי חירום, שיערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויוגש לאישורו. הנהלים יתייחסו, בין

השאר, לנושאים הבאים:

- 1) העברת הודעות לגבי חריגות בניטור, המועברות למשרד להג"ס, גם לידיעת מערכת הביטחון;
- 2) הבטחת מניעת גלישה מבריכות האידוי, ככל שהקמתן התבקשה ואמצעים מספקים למניעת נזק סביבתי במקרה של גלישה כאמור, כגון תעלת חירום לערוץ הנחל וכיוב'.
- ב. הפיקוח הסביבתי יבוצע על ידי המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית אזורית שהוסמכה על ידו לצורך כך.

6.6 טיפול חזותי בתחנות הכח ובסביבתן

א. כללי

1. מערכת התאורה ומערך מצלמות אבטחה יתוכננו, ככל האפשר, על פי עקרונות אקולוגיים, בכפוף לדרישות גורמי האבטחה המוסמכים ובתאום עם רשות הטבע והגנים. תינתן עדיפות לתאורה אשר תופנה כלפי פנים המגרש ולא תקרין אל מחוץ למגרש. תכנון מפורט של התאורה ילווה ביועץ תאורה מוסמך.
2. קווי התקשורת וכן קווי החשמל שבתוך תחום התחנות ימוגנו, ככל האפשר, למניעת פגיעה בבעלי חיים, בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים. על מתקני חשמל גלויים יותקנו אמצעים למניעת התחשמלות בעלי כנף בתאום עם רשות הטבע והגנים.
3. השילוט סביב המתחם יהיה במינימום ההכרחי בגודל וגוון מותאמים לסביבה.

ב. טיפול בפני הקרקע

1. באזור העומד לעבור פעולה של מילוי או חפירה או עומד לשמש כשטח התארגנות זמני, יש בשלב הראשון של העבודה לאסוף ולאכסן שכבת קרקע עליונה, בעובי של כ-10 ס"מ, במערום מסודר. עם תום העבודה, יש לכסות את האזור בשכבת הקרקע העליונה שאוכסנה, כך שגון הקרקע ומרקמה יחזרו, ככל האפשר, למצבם המקורי.
2. יש להוסיף אספלט גרוס או חומר אחר מתאים, בגון הקרקע המקומית לדרכי עפר כך שצבען יהיה דומה, ככל האפשר, לצבע הקרקע הטבעית המקומית, ולא בהיר ממנה.

ג. השתלבות בנוף

המתקנים והמבנים בשטח התחנות ישתלבו, ככל הניתן, בגווני הנוף המקומיים.

ד. בריכות אידוי

בריכות האידוי, ככל שיוקמו, ימוקמו באופן שיצמצם את עבודות העפר לצורך הקמתן, ללא פגיעה בשטחים המיועדים לייצור אנרגיה סולארית.

ה. תחנת כח תרמו-סולארית בתאי שטח 101, 102, 104 (Plot A)

1. אדריכל נוף מטעם היום יכין תכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה האזורית רמת הנגב לשיקום נופי של שטח החיץ שבין Plot A לבין הישוב אשלים, כמסומן בתרשים 4.7.5.1 בתסקיר. התכנית יכולה לכלול מרכיבים כגון: נטיעות או הקמת סוללת עפר בחיץ שבין הישוב אשלים והתחנה, הקמת טיילת לאורך נחל הבשור, בסמוך לישוב אשלים וסביבו, שדרוג הצמחייה בתוך תחומי הישוב אשלים בשטח הפונה לכיוון Plot A וכיו'.

2. לא תותר הקמת גדר אטומה בדופן המזרחית והדרומית של התחנה הפונות לכיוון הישוב אשלים וכלפי כביש 211, בכפוף לאישור גורמי האבטחה המוסמכים. בדפנות אלו תתאפשר הקמת גדר רשת בלבד, בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית רמת הנגב.
- ו. **תחנת כח תרמו-סולארית בתאי שטח 301, 303 (Plot B)**
1. אדריכל נוף מטעם היזם יכין תכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה האזורית רמת הנגב לשיקום נופי של שטח החץ שבין Plot B לבין הישוב אשלים, כמסומן בתרשים 4.7.5.2 בתסקיר.
2. יש להבטיח כי מערכת הניקוז המוצעת לא תקטע את ערוצי הזרימה ותבטיח את כמות המים הנדרשת עבור הצמחייה בלימנים הקיימים. לימנים הנמצאים בתחום ה-Plot ישומרו.
- ז. **תחנת כח פוטו-וולטאית**
1. תוכן תכנית שיקום נופי מפורטת, על ידי אדריכל נוף, לאישור הוועדה המקומית.
2. יש לשמר את ערוץ הזרימה הזורם לאורך כביש 211.
3. תשומר קבוצת העצים שבדרום מערב התכנית (נ"צ: 541109, 167338). בנוסף אליה יש לנטוע שתי קבוצות עצים בין השדה הסולארי המתוכנן לכביש 211, כשבכל קבוצה 7 עצים לפחות. ייעשה שימוש בצמחים מקומיים בהתאם לרשימה שתתקבל מרשות הטבע והגנים. על מפעיל התחנה תחול חובה לתחזוקה של העצים והשקיותם לתקופה של 5 שנים מעת נטיעתם.
4. תחנת ההשנאה של התחנה, תהיה פתוחה, ככל האפשר, על מנת לצמצם את הפגיעה הנופית.

6.7 הנחיות סביבתיות למסדרון תשתיות עילי - רצועת קוי חשמל ותחנת משנה

6.7.1 רצועת קו החשמל

1. תכנון מפורט של הקו והקמתו ילווה באקולוג מטעם חברת החשמל. תכנון וביצוע קו החשמל יהיה בפיקוח רשות הטבע והגנים.
2. עקירה והעתקת עצים (באישור פקיד היערות) וגיוזום בשטח רצועת המעבר; תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים; פריצה של דרכי גישה לאתרי הקמת עמודי חשמל יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, תוך התחשבות במגבלות הנדסיות. האקולוג יכין הנחיות מפורטות כך שהעבודות שתתבצענה בקרבת עצים יעשו תוך נקיטת אמצעים לשמירה והגנה על העצים במהלך העבודות.
3. לצורך גישה אל משטחי העבודה להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר, בדרכים קיימות. הכשרה של משטחי העבודה ודרכי הגישה תעשה במידות המינימאליות הנדרשות מבחינה הנדסית ויכולת ביצוע.
4. יבוצע שיקום נופי, בהתאם לצורך והנחיית האקולוג, במקומות בהם תוכשר דרך גישה ו/או משטח להקמת עמוד חשמל, על ידי טיפול בצמחייה מקומית או אחרת. עפ"י הצורך יבוצע חישוף הקרקע, שמירתה וניצולה החוזר לאחר סיום העבודות.
5. לא יתאפשר פינוי עודפי חפירה, עפר ופסולת בנייה אלא לאתר מורשה כדין.
6. לאחר גמר העבודה בכל אתר הקמת עמוד חשמל ו/או דרך גישה, ולא יאוחר מ-3 חודשים מיום סיומה, יתבצע ניקוי יסודי של האזור, כך שלא יושארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות

של הקמת העמוד.

7) באחריות חברת החשמל, באמצעות אקולוג, לתכנן את אופן מניעת התחדשות מינים פולשים בשטחי העבודה (דרכי גישה, אתרי הקמת עמודים), למשך 3 שנים.

8) יש לשמור על מרחקים בין קו המתח לבין עצים לצורך הגנת הקווים מפני פגיעתם ע"י צמחית העצים. המרחק בין תיילי קווי מתח עליון, בנטייה מרבית, לבין העצים יהיה בהתאם לנהלי חברת החשמל.

9) עוצמות השדות החשמלי והמגנטי מהקווים שברצועה לא יחרגו מהרמות המצוינות בהיתרי הקרינה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006, עבור קווים מסוגים אלה.

10) ייושם עיקרון הזהירות בהקמת הקווים והפעלתם ובכלל זה יבוצע סידור פאזות אופטימאלי לצורך הפחתה מרבית של השדה המגנטי.

11) חברת החשמל, באמצעות בעל היתר למתן שירות (לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת), תבצע מדידות של עוצמות השדות, החשמלי והמגנטי, לאחר הפעלת הקו המתוכנן. המדידות תבוצענה עד שישה חודשים לאחר הפעלתו המסחרית של הקו. ממצאי המדידות הנ"ל יועברו למשרד להגנת הסביבה מחוז דרום.

12) לא יעשה שימוש במבדדים קרמיים בעמודי קו מתח העליון המתוכנן.

13) תכנון הנדסי של הקו יתואם ע"י חברת החשמל עם רשות התעופה האזרחית.

6.7.2 תחנת המשנה

1) במהלך העבודות תבוצע הפרדה בין סוגי הפסולת: קרקע מזוהמת, פסולת בנין, לוחות עץ, ברזל ומתכות אחרות, וכד'. קרקע נקייה תשמש ככל הניתן לשימוש חוזר באתר, והפסולות האחרות יפנו לאתרים מורשים לטיפול/מיחזור/הטמנה לפי העניין.

2) בתחנת משנה בתא שטח 103, 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.

3) שטחי ההתארגנות יהיו במידת האפשר בתחום התוכנית. לאחר סיום העבודות ינוקו שטחי ההתארגנות מכל פסולת בניה. עפ"י הצורך יבוצע חישוף הקרקע, שמירתה וניצולה החוזר לאחר סיום העבודות. לצורך גישה אל שטחי ההתארגנות יעשה שימוש, ככל האפשר, בדרכים קיימות.

4) ינקטו האמצעים הדרושים למניעת חדירה והתפשטות של צמחים פולשים. צמחים פולשים הקיימים כיום בשטח התכנית יעקרו ויפנו לאתר פינוי גזם מוסדר.

5) חברת החשמל, באמצעות בעל היתר למתן שירות (לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת), תבצע מדידות של עוצמות השדות, החשמלי והמגנטי, לאחר הקמת תחנת המשנה. המדידות תבוצענה עד שישה חודשים לאחר הפעלתה המסחרית של תחנת המשנה. ממצאי המדידות הנ"ל יועברו למשרד להגנת הסביבה מחוז דרום.

6) במהלך עבודות ההקמה ינקטו האמצעים למניעת מטרדי רעש בכפוף לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), התשל"ט - 1979, והתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992.

7	מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה, כתוצאה מהפעלת תחנת המשנה, לא יעלו על המפלסים המרביים, המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן - 1990.
8	חברת החשמל ובעל מסדר החשמל הפרטי של תחנת הכוח יבצעו, בתיאום ביניהם, מדידות רעש, לאחר הפעלת תחנת המשנה. המדידות תבוצענה עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של תחנת המשנה, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז דרום.
9	במידה שמפלסי הרעש שיימדדו לאחר הפעלת תחנת המשנה יהיו מעל הערכים המרביים, המותרים, לעיל, ינקטו אמצעי מיגון אקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.
10	באחריות יזם תכנית זו לבצע שיקום נופי לצמצום הפגיעה החזותית של תחנת המשנה, כחלק ממכלול השיקום הנופי שיבוצע לתחנות הכח הסולאריות.
11	במידה שיותקנו בתחנת המשנה שנאים, הם יותקנו 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 מורשה לקליטת שמן משומש.
12	ינקטו האמצעים הנדרשים, ככל הניתן, על מנת לצמצם את הפגיעה בריכוז הצמח צמר מפוצל הנמצא ממערב למיקום המיועד להקמת תחנת המשנה בתא שטח 103.
13	ינקטו האמצעים למניעת הפצה של אור מיותר לסביבה, בכפוף לדרישות הביטחון.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי חוק התכנון והבניה, מיועדים להפקעה וירשמו על שם הוועדה המקומית.

6.9 שינויים, סטיות וגמישות

- א. בתכנית מקומית באישור הוועדה המחוזית, ניתן לערוך שינוי במיקום, סוג וגודל מתקני תחנת הכח או במתקני העזר של התחנה העומדים בתנאי התכנית, למעט הגדלת הספק הייצור (לעניינה ראה סעיף 4.1.2. (א) ו-4.1.2. (א)), אשר לא יהווה שינוי לתכנית זו.
- ב. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל הוראה אחרת בתכנית זו המתירה גמישות.

6.10 היוועצות

בכל מקום בו נדרשת היוועצות או חוות דעת, תימסר חוות הדעת תוך 30 ימים מיום שנדרשה על ידי מוסד התכנון, או רשות הרישוי או מהנדס הוועדה המקומית, אלא אם קבע אותו גורם שדרש אותה פרק זמן ארוך יותר. מוסד תכנון, רשות הרישוי או מהנדס הוועדה המקומית, רשאי לדון בתכנית גם ללא חוות הדעת אם חלף המועד להגשתה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לוח הזמנים להקמת כל תחנה ושלביות הביצוע ייקבעו באישור המינהלת. אין מניעה להקמת תחנות הכח הסולאריות במקביל.

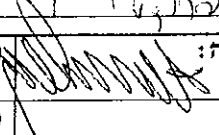
7.2 מימוש התוכנית

7.2.1 זמן משוער לביצוע תכנית זו - עד 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

המועצה הארצית לתכנון ולבניה	מגיש ועורך התוכנית
-----------------------------	--------------------

שם:	חתימה:	תאריך:	יום בפועל
ש"יין ש"ח		4.2.2013	
תאריך:	מספר תאריך:	שם:	
6/2/13	מספר תאריך:	ש"יין ש"ח	

שם:	חתימה:	תאריך:	מתכננים ראשיים
א"יין ש"ח		31.1.13	
תאריך:	מספר תאריך:	שם:	
תאריך:	מספר תאריך:	שם:	
תאריך:	מספר תאריך:	שם:	
תאריך:	מספר תאריך:	שם:	
תאריך:	מספר תאריך:	שם:	
תאריך:	מספר תאריך:	שם:	