

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תת"ל 59

שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי גבים

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	העברה להערות והשגות
ת.ר.צ. ה.מ.ל.ס הועדה הארצית לתכנון ולבניה של השטחים לאומיות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 תכנית לתשתית לאומית מס' <u>59</u> המאושרת על ידי הממשלה לפי החלטה מס' <u>1562</u> (א.מ.) מיום <u>6/4/2014</u> תחומי תכנון: מזכיר הממשלה ובידוי מזכיר הועדה <u>20.11.14</u> <u>15/11/14</u> מזכיר הממשלה מזכיר הועדה תאריך תאריך <u>8/11/14</u>	

דברי הסבר לתוכנית

תת"ל 59 הינה תכנית להקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק של 60 מגה-וואט קרקעי לייצור חשמל, בצמידות לקיבוץ גבים מדרום, צפונית למושב יכיני, ומזרחית לכביש 34. התכנית כוללת: הקמת מתקן פוטו – וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 בהספק של 60 מגוואט. הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולארית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מסדר מתח עליון, מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות. גדרות, שערים, ודרכים תפעוליות. הוצאת האנרגיה מהמתקן הפוטו וולטאי תעשה על ידי קו מתח עליון חדש שיהווה חלק ממסמכי התוכנית כפי שנקבע בסעיף 11.13 בהוראות תמ"א 10/ד/10. קו החשמל להוצאת האנרגיה יתוכנן, יוקם ויופעל על ידי חברת החשמל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

שם התוכנית

מתקן פוטו-וולטאי בקיבוץ גבים

מספר התוכנית

תת"ל 59

1.2 שטח התוכנית

1,289.832 דונם

1.3 מהדורות

שלב

- העברה לאישור ממשלה

מספר מהדורה בשלב

2

תאריך עדכון המהדורה

25.2.14

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

- תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

- כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
היתרים או הרשאות

- הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות.

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד
וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת מימדי

- לא

יפורסם
ברשומות**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

ועדה מקומית שמעונים

קואורדינטה X

162,149

קואורדינטה Y

600,754

1.5.2 תיאור מקוםדרומית לקיבוץ גבים, צפונית למושב יכיני,
מזרחית לכביש 34.**1.5.3 רשויות מקומיות
בתוכנית**

רשות מקומית

מועצה אזורית שער הנגב

התייחסות לתחום
הרשות

- חלק מתחום הרשות

נפה	באר שבע	1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב	קיבוץ גבים		
שכונה	ל.ר.		
רחוב	ל.ר.		
מספר בית	ל.ר.		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית			
מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
979	מוסדר		12,13,20
893	מוסדר	-	9,27,28
980	מוסדר	14,21,34,	15,17,18,25,28,29,13,5-11

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל.ר.	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מס' תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מס' ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות		5474	27.12.2005
תמ"א 3	כפיפות		2247	26.08.1976
תמ"א 3 שינוי 1	כפיפות		-	22.11.1981
תמ"א 3 שינוי 7	כפיפות		3956	19.12.1991
תמ"א 3 שינוי 75	שינוי	תוואי רצועת כביש לתכנון	5318	01.08.2004
תמ"א 3 שינוי 80	כפיפות		5336	28.10.2004
תמ"א 10/ד/10	פירוט		6189	17.1.2011
תמ"א 5/ב/34	כפיפות		5998	14.09.2009
תמ"א 22	כפיפות	שינוי תחום יער 22 בגבולות התכנית	8363	19.12.1995
ת/מ/מ/4/14	כפיפות	-----	4845	23.1.2000
2/112/03/7	כפיפות		2893	17.2.1983
5/112/03/7	כפיפות	זיקת הנאה למעבר ברכב	5857	12.10.2008

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
27/2/2014	ות"ל	עופר פרנקו	25/2/2014	-	23 עמודים	---	מחייב	הוראות התוכנית
12/2/2014	ות"ל	עופר פרנקו	12/2/2014	1	-	1:2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
12/2/2014	ות"ל	עופר פרנקו	12/2/2014	1	-	1:2500	נלווה	תשריט מצב מאושר
12/2/2014	ות"ל	עופר פרנקו	12/2/2014	1	-	1:1,250	מנחה	נספח בינוי
16/12/2012	רשות הניקוז שקמה-בשור	דוד מנינגר	16/12/2012	1	-	----	מנחה	נספח ניקוז
17/12/2012	ות"ל	דוד מנינגר	12/12/2012		7 עמודים	1:2500	מנחה	נספח שיקום נופי
17/12/2012	ות"ל	דוד מנינגר	11/2012	-	89 עמודים	----	מנחה	חוברת נספחים לשיקום נופי
20/3/2013	ות"ל	שרון חפר הייזן	18/3/13	-	12 עמודים	----	מנחה	סקר עצים
30/4/2013		יום	30/4/13	-	2 עמודים	----	מנחה	כתב שיפוי
21/5/2013	ות"ל	עופר פרנקו	21/5/2013	1	2 עמודים	1:500	מחייב	תשריט שינוי לתמ"א 3
21/5/2013	ות"ל	יהודה אריה	13/12/2012	-	3 עמודים	-	נלווה	חו"ד יועץ דרכים
18/12/2012	ות"ל	דוד מנינגר	16/12/2012	5	93 עמודים	---	נלווה	תסקיר השפעה על הסביבה
27/2/2014	ות"ל	עופר פרנקו	2013 מאי	1	לר	1:2500	נלווה	נספח תשתיות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המוחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשירים.

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

1.8.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
c.kugler@ckugler.com	03-5669966	050-6206500	03-5669955	רח' הארבעה 21 תל אביב 64739	514494004	אנרגיה סולארית בדרום ישראל בע"מ	2011-01-542-4	514494004	אנרגיה סולארית בדרום ישראל בע"מ	חברה בע"מ

1.8.2 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
itsik@gevim.org.il	08-6893727	050-8667733	08-6802200	קיבוץ גבים מיקוד 79165	57000699	גבים קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ	-	055711592	איציק חסון	קיבוץ גבים

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
itsik@gevim.org.il	08-6893727	050-8667733	08-6802200	קיבוץ גבים מיקוד 79165	57000699	גבים קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ	055711592	איציק חסון	קיבוץ גבים	חברים
---	08-6264250	---	08-6264333	רחוב התקוה 4 באר שבע	---	מדינת ישראל על ידי מינהל מקרקעי ישראל - מחוז דרום	---	---	---	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mail@hf-maping.co.il	03-9626874		03-9627082	הכשרת הישוב 10 ראשלי"צ	511582447	הלפרין פלס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	25495045	1039	אורית שוורץ	מודד מוסמך
david@geoteva.co.il	08-6909310		08-6909305	עומרים א.ת. עומר		גיאוטבע בע"מ	55681076		דוד מנינגר	יועץ סביבתי
david@geoteva.co.il	08-6909310		08-6909305	עומרים א.ת. עומר		גיאוטבע בע"מ	55681076		דוד מנינגר	יועץ ניקוז

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	הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות, וכל ועדת משנה שמונתה מטעמה.
מתקן פוטו-וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל באמצעות המרה של אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית כפי שמוגדר בתמ"א 10/ד/10.
מסדר חשמל	קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים להובלת חשמל, תיבות הסתעפות, שנאים, עמודי חשמל, עוגנים ואבזרים אחרים, שאליהם מחוברים קווי תשתית ומתקנים אחרים המשמשים את המתקן הפוטו-וולטאי, בהתאם להנחיות חברת החשמל לישראל.
ספק שרות חיוני	כהגדרתו בחוק משק החשמל, התשנ"ו 1996
תחנת משנה או תחמ"ש	מתקן חשמלי שבו מתבצעת השנאת חשמל ממתח עליון לרשת החלוקה האזורית
מסדר מתח עליון	מתקן חשמלי הממיר אנרגיה מרמת מתח המיוצרת במתקן הפוטו-וולטאי לרמת מתח של מערכת הולכת החשמל הארצית.
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או להעברה של חשמל (קו מתח עליון), תקשורת, מים, ניקוז וביוב.

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, או בתמ"א 10/ד/10 וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק של 60 מגוואט בקיבוץ גבים, לרבות חיבורו לרשת החשמל הארצית במתח עליון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לייעוד משולב של קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים ולייעוד של מתקנים הנדסיים.
- ב. ייעוד שטחים למתקן פוטו-וולטאי בהספק של 60 מגה וואט בשטחי משבצת קיבוץ גבים, קביעת הוראות הקמה ותפעול.
- ג. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- ד. קביעת הוראות בניה ופיתוח כולל תשתיות ושירותים.
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות, נופיות וחקלאיות לעת ההקמה, התפעול השוטף והפירוק.
- ו. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית.
- ז. קביעת רצועה להולכת האנרגיה במתח עליון מהמתקן אל רשת ההולכה הארצית.
- ח. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- ט. קביעת התנאים למתן היתר הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1,289.832
-------------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתאריך	
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	מ"ר	_____	_____	947,686	_____	_____
מתקנים הנדסיים תחנת השנאה	מ"ר	_____	_____	6,419	_____	_____
יעוד עפ"י תכניות מאושרות אחרות	מ"ר	_____	_____	335,727	_____	_____

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת ייעודים ותאי שטח

תאי שטח כפופים							תאי שטח	יעוד
קו מים ארצי	זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך לביטול	מסדרון תשתיות עילי	שטח עתיקות מוכרז	רצועת כביש לתכנון	קו חשמל במתח גבוה		
101		101		101		101	101	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
				201			201	מתקנים הנדסיים
301-305			301	301	302-306	305	301-306	על פי תוכנית מאושרת
					401		401	נחל/תעלה
501-502					501-502		501-503	דרך מאושרת
	601						601	תכנית מאושרת אחרת

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		אחוזים	מ"ר	יעוד
73.47	947,686	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	←	96.22	1,241,137	קרקע חקלאית
0.50	6,419	מתקנים הנדסיים		1.95	25,114	נחל/תעלה
24.94	321,632	ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת		0.18	2,337	מבני משק
				1.65	21,244	דרך מאושרת
0.47	6,120	נחל/תעלה		100%	1,289,832	סה"כ
0.43	5,610	דרך מאושרת				
0.18	2,365	תכנית מאושרת אחרת				
100%	1,289,832	סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	הקמת מתקן פוטו – וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 בהספק של 60 מגוואט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולארית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מסדר מתח עליון, מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות.
ב.	עם תום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי. שיקום השטח והשבתו לחקלאות יהיה באחריות היזם, כמו כן השיקום יהיה על פי הנחיות והוראות משרד החקלאות.
ג.	הקמת גדרות, עמודי תאורה, שערים ודרכים תפעוליות בתחום המתקן הפוטו וולטאי.
4.1.2	הוראות
א.	בשטח זה תותר הקמת יחידות יצור פוטו-וולטאיות מונחות על הקרקע, מבנים ומתקנים נלווים אליהן בעלי זיקה ישירה ליצור חשמל לרבות, מבנים ומתקנים להשנאה, חדרי בקרה, דרכים וחניות. כל עוד לא קם מתקן פוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית קיימת, המתקן ופעילותו, הכרוכה בהפעלתו, לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים. מחנה קבלן יוקם בתוך תחום התכנית. להלן הוראות להקמה ותפעול של מחנה הקבלן: 1. מחנה הקבלן ימוקם בתוך גבולות התכנית. 2. כל הפעולות המנהלתיות תתבצענה במחנה הקבלן, כולל איגום כלים הנדסיים, משטחי פריקה, אחסנה של חומרי בנין וחומרים מובאים וכיו"ב. עבודות תדלוק וטיפול ברכבים וצמ"ה יבוצעו בתחנות דלק ומוסכים מורשים בלבד (לרבות החלפת שמנים, תידלוק, טיפולים שוטפים ומכונאות כללית) לא יבוצעו בשטחי העבודה ובשטח שהינו ברשות הרבים. 3. התכנון המפורט יפרט הנחיות המתייחסות למחנה הקבלן בהתייחס בין השאר גם לגידור, מניעת זיהום בדלק ושמנים, חניות ותנועה, פסולת, מבני שירותים, תאורה, מניעת פגיעה סביבתית-נופית ועבודות השיקום הנדרשות בסיום העבודה. 4. דלקים, שמנים, חומרים כימיים ואחרים הגורמים לזיהום הקרקע, יש למנוע שפיכתם לקרקע, תוך שימוש במאצרות, הקפדה על עבודה בכלים מכניים תקינים ומיכלים אטומים. 5. איסוף אשפה יעשה לפחים המונעים גישה לחיות בר ומניעת התעופפות ופיזור פסולת. 6. שטיפת מערבלי בטון- באתר מאושר בלבד.
ב.	בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול נגר ומניעת שטפונות ע"פ הנחיית והוראות רשות הניקוז והאגף לשימור קרקע וניקוז.
ג.	שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן ייבחן על ידי היזם בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה. כניסת נציג ק"ל לתחום המתקן תתבצע בתיאום מראש.
ד.	שימוש אחר בשטח התוכנית השונה מממתקן פוטו וולטאי או חקלאות יהווה סטיה ניכרת.
ה.	חיבור מים קבוע למתקן באם ידרש יעשה בניפרד ממערכת המים המשמשת לעבודה חקלאית.
ו.	תעשה פעולה לצימצום ריכוז עודפי המים הקשורים לניקוי הפנלים למניעת צמיחת עשבי בר בשטח.
ז.	חיבור החשמל יהיה באמצעות קו מתח עליון עילי.
4.1.3	מגבלות בניה
א.	יש לשמור על רצועה ברוחב של 20 מ' מעל קו מים ארצי ללא בניה ו 10 מ' מעל קו מקורות ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקווים תישאר פנויה למעבר.
ב.	מעל קו המים תאושר דרך מצעים וריצוף במשתלבות בלבד, ותתאפשר חציית מערכות תשתית הנדסית תת קרקעית וכל הנדרש לתפקודו השוטף של המתקן.
ג.	התחום שנוצר בין שטחי מגבלות הבניה של צנרת מקורות לא ייחסם בגידור ותתאפשר תנועה חופשית בתחומו בכל עת.

ד.	חסימת ציר מקורות תחייב אישור בכתב של נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.
ה.	גובה קו המתח הגבוה החוצה את תחום מגבלות הבניה של צנרת מקורות לא ירד מ-6 מ' מעל פני הקרקע.
4.1.4	הנחיות מיוחדות (לקו החשמל במתח גבוה) שטח המסומן בתשריט התכנית כהנחיות מיוחדות, יתקיימו התנאים הבאים : א. לא יינתן היתר למבנים במרחק 6.5 מ' מציר קו חשמל קיים במתח גבוה. ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שהתקבל אישור חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית וקווי תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. ג. תותר חצייה של דרכים תפעוליות, גדר היקפית וכל הנדרש לתפעולו השוטף של המתקן הפוטו-וולטאי בכפוף לתאום עם חברת החשמל. ד. הקמת מבני ממירים, שנאים ופנלים פוטוולטאיים בתחום זה יהיה בכפוף לקבלת הסכמה בכתב מאת משרד התשתיות הלאומיות וחברת החשמל. ה. נטיעות עצים תהיינה בכפוף לתיאום מוקדם עם חח"י ובהתאם למגבלות הבטיחות של הקווים. ו. עבודות עפר- בעת בניית המתקן, פני הקרקע מתחת לקולטים והמעברים ביניהם ישמרו ללא הפרה וללא שינוי טופוגרפי למעט עבור ביסוס הפנלים לקרקע, התשתיות העל ותת קרקעיות הנדרשות לצורך הפעלת ותחזוקת המתקן כולל ניקוז הנגר.

4.2	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים (תחנת משנה)
4.2.1	שימושים ישמש להקמת מסדר חשמל ותחנת משנה המיועדים לקשר את החשמל הנוצר בקולטים הפוטו-וולטאים עם מערכת הולכת החשמל הארצית במתח עליון, לרבות מבני עזר, דרכים תפעוליות, גדרות ביטחון ושערים, וכל הנדרש לתפקודו השוטף של מסדר החשמל והכל בהתאם לדרישות חח"י.
4.2.2	הוראות א. תותר הקמת עמודי וגשרי חשמל בגבהים שונים והעברת תילי חשמל ביניהם. ב. תותר הצבת ממירים ושנאים וכל מתקן אחר הנדרש להפעלת מסדר החשמל. ג. תותר הקמת מבני עזר, מתקני קירור, חדרי חשמל ובקרה ותשתית נלוות המשמשת לתפעול מסדר החשמל, הכל לצורך הוצאת אנרגיה במתח גבוה ומתח עליון. ד. תותר הקמת גדרות הקפיות, שערים ודרכי שירות פנימיות. ה. תחנת המשנה ו/או מסדר החשמל במתח עליון יתוכננו, יוקמו ויופעלו בתיאום ולפי הנחיות ספק שירות חיוני (חח"י).

4.3	שם ייעוד: קרקע חקלאית (ייעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת)
4.3.1	שימושים א. עיבוד חקלאי ב. רצועת כביש לתכנון ג. הנחת מערכות תשתית הנדסית על ותת קרקעית.
4.3.2	הוראות לתא שטח 301- מסדרון תשתיות א. השימוש יהא רצועה לקו חשמל במתח עליון. שטח הרצועה ישמש כתכלית עיקרית מכח תוכנית זו, לקו חשמל מתח עליון ויותר בו השימושים הבאים : קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים, במתח עליון, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמה ואחזקה של הקווים. הוראה זו לא מונעת הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח אחר בתחום הרצועה. ב. אישור להקמת קווי חשמל בהתאם לאמור ולמסומן בתוכנית זו יינתן בהתאם לדין. ג. רוחב הרצועה יהיה 60 מ', כאשר ציר קו מתח עליון יהיה במרחק של לא יפחת מ- 20 מ' מגבול שטח הרצועה. לאחר הקמת קו מתח עליון יצומצם רוחב הרצועה מ- 60 מ' ל- 40 מ' באופן שמציר הקו יישמר מרחק של 20 מ' מכל צד של הרצועה. ד. פרסום על צמצום שטח הרצועה יבוצע בדרך פרסום תוכנית. תשריט עדכני של תוכנית הקו, בקנ"מ שרמת הפרוט שלו לא תפחת מ- 1: 5,000, יישלח למוסדות התכנון

ה.	הרלוונטיים והוא יצורף בעתיד כחלק ממסמכי התוכנית. עם צמצומו של המסדרון, יחולו על השטח הנגרע מהמסדרון התוכניות התקפות והוא לא יישמש עוד עבור מסדרון תשתיות לקו חשמל מתח עליון עילי.		
ו.	תכנון רישוי והקמה תואי קו ההולכה במתח עליון לחיבור המתקן הפוטוולטאי, בתא שטח 301 ייעשה ע"י חח"י ובתיאום עם קק"ל.		
ז.	ערכי טבע, נוף ושיקום נופי	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7.	תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תילים ; פריצה של דרכי גישה לאתרי הקמת עמודי חשמל יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, תוך התחשבות במגבלות הנדסיות ובתיאום עם קק"ל. לצורך גישה אל משטחי העבודה להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש בדרכים קיימות. הכשרה של משטחי העבודה ודרכי הגישה תעשה במידות המינימאליות הנדרשות מבחינה הנדסית ויכולת ביצוע ובתיאום עם קק"ל. יבוצע שיקום נופי במקומות בהם תוכשר דרך גישה ו/או משטח להקמת עמוד חשמל, על ידי טיפול בצמחיה מקומית או אחרת. עפ"י הצורך יבוצע חישוף הקרקע, שמירתה וניצולה החוזר לאחר סיום העבודות. לא יתאפשר פינוי עודפי חפירה, עפר ופסולת בנייה אלא לאתר מורשה כדין. לאחר גמר העבודה בכל אתר הקמת עמוד חשמל ו/או דרך גישה, ולא יאוחר משלושה חודשים מיום סיומם יתבצע ניקוי יסודי של האזור, כך שלא יישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמוד. באחריות חברת חשמל, באמצעות בעל מקצוע, לתכנן את אופן מניעת התחדשות מינים פולשים בשטחי העבודה (דרכי גישה, אתרי הקמת עמודים) למשך 3 שנים. יש לשמור על מרחקים בין קו מתח לבין עצים לצורך הגנת הקווים מפני פגיעתם ע"י צמחית העצים. המרחק בין תילי קווי מתח על, בנטייה מרבית, לבין העצים יהיה בהתאם לנהלי חברת החשמל.
			1. עוצמת השדות, החשמלי והמגנטי, מהקווים שברצועה, לא יחרגו מהרמות המצוינות בהיתרי הקרינה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מיינת התשס"ו – 2006, עבור קוים מסוגים אלה. 2. ייושם עיקרון הזהירות המונעת בהקמת הקווים והפעלתם ובכלל זה יבוצע סידור פאזות אופטימאלי לצורך הפחתה מרבית של השדה המגנטי. 3. חברת החשמל, באמצעות בעל היתר למתן שירות (לפי חוק הקרינה הבלתי מיינת), תבצע מדידות של עוצמת השדות, החשמלי והמגנטי, לאחר הפעלת קו 161 ק"ו המתוכנן. המדידות תבוצענה עד שישה חודשים לאחר הפעלתו המסחרית של הקו. ממצאי המדידות יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז דרום. המשרד להגנת הסביבה יהיה רשאי לבקש מדידות נוספות על פי הצורך.
ט.	רעש		לא יעשה שימוש במבודדים קראמיים בעמודי קו המתח העליון המתוכנן.
י.	תעופה		תכנון הנדסי של חיבור הקו עם מסדר החשמל /תחמ"ש יתואם ע"י חברת חשמל עם רשות התעופה האזרחית בשלב ההרשאות.
4.3.3 הוראות לתאי שטח 302-306 רצועת כביש לתכנון			
א.			רצועת הכביש לתכנון כמשמעותה בתכנית המתאר לדרכים תמ"א 3 על תיקוניה וכמוצע בתכנית זו.
ב.			מגבלת קו הבנין מציר הדרך העתידי, באם תוטל על תא שטח 101, לא תחול על הפאנלים הפוטו-וולטאים דרכי הגישה אליהם וכל הקשור לתפעול השוטף של המתקן. לא תתאפשר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל כדוגמאת מבני ממירים ושנאים או כל מבנה אחר בתחום מגבלה זה.

שם ייעוד: ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.4
שימושים	4.4.1
בכפוף לקבוע בתכנית מאושרת 5/112/03/7	א.
בתא שטח 601 יותר שימוש לדרך גישה לרכב על כל רכיביה, ועבודות ההכשרה הנדרשות לכך.	ב.
הוראות	4.4.2
בתא שטח 601 תתאפשר גישה ומעבר כלי רכב לצורך טיפול במתקן ובשטחים הפתוחים הכלולים בו.	א.
הנגישות למתקן תעשה מדרכים מקומיות בלבד.	
זיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח 601 : תובטח זכות מעבר לציבור לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.	ב.

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
בכפוף לקבוע בתכנית מאושרת 5/112/03/7 ובתכנית 2/112/03/7 .	א.
הוראות	4.5.2
בתא שטח 501-503 יותרו דרכים ציבוריות, מדרכות, מעבר להולכי רגל, ניקוזים ותשתיות על ותת הקרקע ותאורה.	א.

5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 – טבלת זכויות

קווי בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	תכנית השטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי						מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות			
5	5	5	5	1	0.5%	-	-	0.5%	5000 מ"ר	-	-	-	5000 מ"ר	101	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
					65%	-		**					-		קולטים פאנלים/קולטים
5	5	5	5	2	50%				1,400 מ"ר	-	700 מ"ר	-	700 מ"ר	201	מבנים הנדסיים תחת השטח

(א) גובה מבנה.

(ב) גובה גדר.

(ג) גובה עמודי תאורה.

(ד) (*) גובה פאנל/ קולט פוטו – וולטאי מפני הקרקע.

(**) כמפורט בסעיף 5.2 להלן.

5.2 - הוראות

- שטחי הבנייה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפאנלים) ולמתקנים הנלווים להם, (שנאים בתוך מבנים מקורים). כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, וזאת בתכנית המירבית ומגבלות הבנייה הקבועים בתכנית זו.
- זכויות הבנייה 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.
- טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהיה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
- בתחום קווי הבניין תותר סילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.
- כל חריגה מעבר ל 12 מ' גובה, תחייב תאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית דרום, לעניין בטיחות טיסה.

25/02/2014

עמוד 15 מתוך 23

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בנייה**

היתרי בניה יינתנו ע"י רשות הרישוי של הועדה לתשתיות לאומיות לפי תכנית זו לאחר אישורה ובכפוף לתנאים הבאים:

- א. כתנאי להגשת בקשה להיתר יציג היזם את תוצאות סקר החיבור שהוכן על ידי חברת חשמל, המאפשרות את חיבורו של המתקן לרשת החשמל.
- ב. הועדה תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישורין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
- ג. בהיתר יירשם כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.
- ד. המבנים במתקן הפוטו וולטאי יוקמו עפ"י התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- ה. בבקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבניה ופיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריות של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ו. חיבור מים למתקן, באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכות המים של הישוב, המשמשות לעיבוד חקלאי.
- ז. מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית.
- ח. תנאים למתן היתר:
 1. מיקום מבני ומתקני השנאה יכלול בבקשה להיתר ויהיה בתוך קווי בנין.
 2. אישור ספק שירות חיוני לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדרון החשמל.
 3. הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
 4. קיום התייעצות עם משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה וקק"ל.
 5. הסכם שותפות במתקן עם יישובים חקלאיים נוספים בהתאם להנחיות רשות מקרקעי ישראל.
 6. היתר בניה, הכולל חיבור לקו חשמל מתח עליון (161 ק"ו), יהיה מחוייב בקיום התייעצות עם רשות התעופה האזרחית ועם משרד הביטחון למניעת פגיעה בבטיחות הטיסה.
 7. אישור מתכנן הות"ל בהתייעצות עם משרד החקלאות לנספח "שימור ושיקום הקרקע והשבתו לחקלאות". הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול את תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק וכן הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן. בנספח השיקום יירשם ששיקום השטח יהיה ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, שיינתנו לעת תום הפעלת המתקן.
 8. לא יינתן היתר בניה מתחת ובקרבה לקווי חשמל קיימים או מאושרים או מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא במרחקים הנמדדים מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו שיקבעו על בסיס התיאום המוקדם עם חברת החשמל.
 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון תחנת המשנה. פרטי קווי החשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה והגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים וחיבורם לרשת החשמל.
 10. היתר בניה, הכולל הקמת מנופים ועגורנים, יחוייב באישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. סימון עגורנים יהיה בהתאם לתקן 5139.
 11. התייעצות עם משרד הבריאות לנושא פתרון הביוב לשירותים במתחם.
- ט. ההיתר יכלול:
 - התניה לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובאמצעות מצלמת סטילס והמצאת הצילומים לות"ל.

- התניה לגבי בדיקת קיומם של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 3 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל וקרבת כבלי חשמל, ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.
- בהיתר ירשם כי יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע על ידי ספק השרות החיוני בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל.
- יירשם בהיתר הצורך בקבלת היתר הפעלה ממשד האנרגיה והמים כרשום מטה.
- היתר הפעלה/איכלוס למתקן הפוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שמתכנן הות"ל אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתר הבניה.

6.2 גמישות התכנית

- יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים:
- א. התקבל רישיון ייצור מותנה מרשות החשמל המבוסס בין היתר על סקר היתכנות מעודכן. להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק מוגדל או מוקטן.
 - ב. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:
 1. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח עליון.
 2. לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
 - ג. כל גמישות שחורגת מהמאשר בתכנית זו, בדגש על תשתיות, תחייב תאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית דרום.

6.3 מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת המתקן הפוטו-וולטאי, קווי חשמל ופריצת דרכים

- א. הייזם יפעל לצמצום הפגיעה בקרקע על ידי אי הידוק של כל השטח, מעבר של כלי רכב כבדים ייעשה בנתיבים מסוימים ככל האפשר. תינתן קדימות להנחת יסודות במקום עגינתם בקרקע ותיחוח של הקרקע לאיוורור מתאים.
- ב. היזם יציג את השטחים המהודקים, מרובדים וסלולים בתכנית.
- ג. בשלב ראשון תוקם גדר היקפית וכל העבודות יבוצעו בתחומה כמפורט (למעט עבודות הנדסה הנדרשות להכשרה ראשונית של השטח).
- ד. גידור היקפי יוקם בהתאם לדרישות הגורמים המוסמכים (משטרת ישראל ומשרד התשתיות הלאומיות) ובתיאום עם רט"ג ו/או המשרד להגנת הסביבה.
- ה. שטח האתר יהיה מגודר למעט כניסות נדרשות. כל מרכיבי האתר והציוד, כולל מיכלי תדלוק, באם יש, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר.
- ו. הקבלן יהיה אחראי על תחזוקתם השוטפת של הגידור והשערים.
- ז. שיטת הביסוס לקונסטרוקציה תיקבע לעת היתר הבנייה. במידה וייעשה שימוש בבטון, יותקנו עליו אמצעים אשר יאפשרו שליפתו המהירה והקלה מהקרקע.
- ח. הקמת ביתן שמירה, ככל שתדרש תעשה בתיאום עם הועדה.
- ט. תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים וכן פריצה של דרכי גישה להקמת עמודי חשמל, יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה, ומזעור הפגיעה בפני השטח, וכל אלו תוך התחשבות במגבלות הנדסיות.
- י. לצורך גישה אל משטחים להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש בדרכים קיימות.
- יא. 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 ישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמוד. פני הקרקע, למעט שטח הדרך ו/או עמוד החשמל עצמו, יוחזרו למצבם המקורי.
- יב. מיקום חדרי השנאים יתואם עם הות"ל.
- יג. בכל שלבי הבנייה ינקטו מירב האמצעים למניעת אבק משטח התכנית, ובכלל זה: הרטבת דרכים וקירוי פעולות המייצרות אבק.
- יד. עבודות ההקמה יעשו באתר בהתאם ל"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), 1979" ו- "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990". העבודות יעשו בשעות המוגדרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992, כשעות סבירות לביצוע עבודות תשתית בשטחים פתוחים.

- טו. בשלב ההקמה ניתן יהיה להקים שירותים כימיים/ביולוגיים.
- טז. הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות הות"ל. פסולת בת מחזור תופרד ותועבר למפעלי מחזור.
- יז. היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים, בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה.
- יח. בעת בניית המתקן, פני הקרקע מתחת לקולטים והמעברים ביניהם ישמרו ללא הפרה וללא שינוי טופוגרפי למעט עבור ביסוס הפנלים לקרקע, התשתיות העל ותת קרקעיות הנדרשות לצורך הפעלת ותחזוקת המתקן כולל ניקוז הנגר.
- יט. שבועיים טרם תחילת העבודות תועבר הודעה לחיל האוויר.

6.4 מניעת מפגעים סביבתיים בעת התפעול השוטף של המתקן הפוטו-וולטאי

- 6.4.1 תאורה, גדר וכבלי חשמל**
- א. לאורך גדר המתקן יותקנו אמצעים טכניים שאינם יוצרים זיהום אור, כגון: רגשי תנועה, מצלמות אור נמוך וכדו'.
- ב. במידה ותידרש הקמת מערכת תאורה היקפית, מערכת זו תכלול: נורות נתרן בלחץ גבוה, גופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (full cut-off), הפעלה ע"י חיישני תנועה כאשר ברירת המחדל כבוי וגופי התאורה יכוונו כלפי שטח התוכנית ולא לשטחים הפתוחים.
- 6.4.2 הגנה על בעלי חיים**
- א. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמודות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים ו/או יטמנו בקרקע כך שימנעו סכנת התחשמלות לבעלי חיים מכרסמים.
- ב. ככל שיימצא על ידי רשות הטבע והגנים כי קיים צורך לקיים בשטח המתקן מעקב שנתי אחר תמותת בעלי חיים, יבוצע המעקב בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
- ג. יבוצע תאום עם רט"ג לגבי הצורך במיגון העמודים למניעת התחשמלות עופות.
- 6.4.3 מזעור ההשפעה על הנוף החקלאי והשטחים הפתוחים**
- א. מבני השנאים, וחדר הבקרה יצבעו בצבע האדמה המקומית על פי תכנית אדריכלית נופית.
- ב. השילוט סביב המתקן יהיה מינימאלי, אולם יענה על דרישות בטיחות.
- ג. לאחר הקמת התשתיות לתחנה תותר זריעת צומח עשבוני טבעי, על פי תכנית אדריכלית הנוף. לא יהיה שימוש במינים פולשים, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- ד. מניעת התפתחות צמחיה גבוהה בתחום התכנית תיעשה באמצעים פיזיים שונים שאינם כוללים הדברה כימית. בשטח המתקן אין להשתמש בריסוס קוטלי עשבים או מונעי נביטה. ייעשה שימוש באמצעים מכניים בלבד.
- ה. לא יבוצעו עבודות תחזוקה של הקרקע מלבד כיסוח צמחיה.
- ו. תבוצע פעילות למניעת התבססות צומח פולש בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
- ז. ייעשה שימוש מינימאלי במים לשטיפת המודולים.
- ח. יבוצעו פעולות לצמצום פיזור עודפי מים הקשורים לניקוי הפנלים למניעת צמיחת עשבי בר בשטח. במידה ותתפתח צמחיית עשבי בר תנתן העדפה לשיטות כיסוח הצומח או חיפוי הקרקע בגזם על פני הדברה. יינקטו פעולות למזעור הפגיעה בקרקע מבחינת איכותה החקלאית.
- ט. במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. הדו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות. ימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות, יוסיף היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל- 3 שנים ודו"ח יוגש לרשות הניקוז.
- 6.4.4 מזעור מפגעים סביבתיים**
- א. במסגרת השימוש בשטח יינקטו אמצעים לצימצום פגיעה בסביבה ובמערכות אקולוגיות הנמצאות בשטח התכנית וסביבתה.
- ב. ימנע גידור שטחים חדשים בסביבת האתר על מנת למזער פגיעה ברצף השטחים הפתוחים באזור ומעבר בעלי חיים.
- 6.4.5 טיפול חזותי באתר**
- א. בעת התכנון המפורט ינתן דגש על עיצוב אסתטי (תכסית ופרטי גמר).
- 6.4.6 מניעת מטרדים**
- א. מכולות ו/או מבני ההשנאה יהיו נעולים ועליהם יהיה שילוט מתאים המתריע על רמות קרינה אלקטרו-מגנטית סביב ובתוך המבנים.

ב.	הסדרי פינוי אשפה יהיו בהתאם להנחיות הות"ל ובתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.
6.4.7 מניעת זיהום קרקע	
א.	היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים, בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה.
ב.	לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.
6.4.8 חניה ותחזוקת מבנים	
א.	במידה ותדרש תוקם נקודת מים לאחזקה שוטפת.
ב.	חניית כלי רכב וציוד הנדסי שלא בשעות העבודה תהיה בתחום המגודר בלבד.
ג.	תחזוקת ביתן השמירה, ככל שתדרש, תעשה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או רט"ג.

6.5 מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-וולטאי, תשתיות ומבנים

א.	עם תום השימוש במתקן יחול הייעוד שחל במקום ערב אישורה.
ב.	היזם יפעל להחזרת השטח למצבו הנוכחי בתום השימוש.
ג.	תהליך פירוק המתקן, לאחר סיום הפרויקט ייעשה תוך הקפדה על שמירת גבולות העבודה בתחום המגרש המיועד למתקן, ומניעת כל פגיעה בשטח הסובב.
ד.	ההנחיות לעניין מניעת מטרדי אבק ורעש, פינוי אשפה והקמת שירותים זמניים שפורטו בסעיף 6.3 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.
ה.	עם הפירוק יישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה העת, או יפנו לאתר מורשה על פי כל דין ועל פי הנחיות המשרד להג"ס כפי שייקבעו במועד פירוק המתקן.
ו.	פירוק המתקן ייעשה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע והכל בהתאם להנחיות משרדי הגנת הסביבה ו/או חקלאות ו/או קרן קיימת לישראל.

6.6 תשתיות

א.	כללי: כל מערכות התשתית בתחום המתקן הפוטו-וולטאי תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות הועדה.
ב.	חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח צוות הות"ל. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.
ג.	במידה שאין צורך בהעתקת קו התשתית אזי בהיתר הבנייה מכח תכנית זו יקבעו מגבלות הבטיחות והבטחת גישה לקו התשתית. לענין סעיף זה: "קו תשתית" - קו עילי או תת קרקעי להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.
ד.	כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.
ה.	כל הסטה שחורגת מהמאוסר בדגש על תשתיות תחייב תאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית דרום.

6.7 ניקוז ונגר עילי

א.	על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת לוודא שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תעלה על הכמות שנתרמה לשטח בטרם הקמת המתקן.
ב.	על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.
ג.	יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
ד.	יש להבטיח הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
ה.	ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח התכנית, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה

- וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכיו"ב.
- ו. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזורים המבונים והחניה.
 - ז. מערכת הניקוז תכלול אמצעים מוגבלים לשימור קרקע, כך שימוזערו הסיכונים לסחיפת קרקע. אמצעים אלה כוללים פתרונות הנדסיים כגון תעלות שלא יאפשרו זרימה חופשית של הנגר למרחקים ארוכים וכן פתרונות אגרו-טכניים כגון שימוש בצמחייה או בגזם לחיפוי לצורך ייצוב ותפיסת הקרקע.
 - ח. פעולות תחזוקה לטיפול בנזקי ארוזיה יבוצעו בסוף כל חורף בהתאם למצב בשטח.
 - ט. הטיפול בנגר שיווצר בשטח התכנית מבוסס על ניתובו בתעלות משניות באזור המודולים אל תעלות מרכזיות מאספות.

6.8 הנחיות צה"ל

- א. יש לבצע תיאום עם פיקוד דרום בהיבט מרכיבי הביטחון המתוכננים לתחנה והשפעתם על המרחב.
- ב. המתקן יהיה מואר בתאורת אזהרה על פי תקן ישראלי החדש 5139. תכנון תאורת האזהרה יתואם עם משהב"ט.
- ג. קווי המתח המובילים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם יימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות הטיסה.
- ד. במידה ויידרש עגורן או מנוף להקמת המתקנים, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר תדרוש אישור נפרד.
- ה. שבועיים לפני הקמת המתקן תישלח הודעת הקמה ויידרש תאום עם משהב"ט.

6.9 מערך החשמל

- א. מגבלות בניה מקווי חשמל:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיפוי	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו מתח עליון		20 מ'

- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
- ב. דרך הוצאת החשמל מהמתקן הפוטו-וולטאי: הוצאת חשמל לרשת החשמל הארצית תתבצע דרך מתקן השנאה בקו הולכה של 161 ק"ו.
 - ג. הפעלת יחידות הייצור תאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה: לא יופעל המתקן החשמלי בתחום תוכנית זו ולא ייערך בו שינוי ייסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק חשמל, התשי"ד 1954.

6.10 חניה

חניה תהייה בהתאם לתקן חניה ארצי על שינויו המתפרסמים מעת לעת.

6.11 שטח עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות בהתאם לדין. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה רשאית להתיר שינויים כאמור

ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.12 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 לחוק התכנון והבנייה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המיועדים לשימור.
 - תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור - אישור הות"ל לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע צוות הות"ל, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח שיאושר.
 - קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמה	-----

7.2 מסמכים לביצוע

לעת ביצוע הקמת תחנת הכח יוגשו לות"ל המסמכים הבאים לבדיקה ואישור:

- הכנת פרשה טכנית של כל מרכיבי תחנת הכח, לרבות:
 - תאור המתקנים הראשיים ומתקני עזר.
 - תאור משטר הפעלה.
- יש להגיש תכנית למניעת פליטת אבק בשלבי הקמת התחנה.
- הגשת מסמך ניקוז מפורט לכל מרכיבי הפרוייקט על בסיס המלצות הסקר ההידרולוגי.
- הגשת סט תכניות פיתוח הכוללות את הנ"ל עפ"י דרישות הועדה. התכניות יכללו בין היתר:
 - תכנית פיתוח המציגה מפלסי קרקע, פרטי פאנלים ופרישתם בשטח, פירוט מבנה הממירים, פירוט מבנה התחמ"ש, פירוט הדרכים בתחום הפרוייקט, הצגת פרטי הגידור ועוד.
- הגשת מסמך קרינה שבו יסומנו אזורים שבהם רמת הקרינה גבוהה מהרמה המוגדרת בקריטריון כדי שניתן יהיה לזהות קונפליקטים שפתרונם יהיה ניהולי (איסור שהייה). או תפעולי (שילוט או גדרות וחסימת מעברים). יינקטו האמצעים להקטנת הקרינה כגון סיכול פאזות ומיגון עבור כל המקרים שאינם עונים על הקריטריון הנ"ל.
- תיאום מסמכים לביצוע עם קק"ל.
- הצגת הסכמים מול בעלי הקרקע לתנאים ליציאה מהשטח בתום חיי הפרוייקט (תום רשיון ההפעלה).

- הגשת תוכנית של פינוי השטח בתום חיי הפרוייקט, לרבות הגדרת אזורים מחוברים לקרקע ואזורים מבוטנים והאמצעים להוצאתם.

7.3 מימוש התוכנית

- א. תכנית זו תאפשר הוצאת היתרי בנייה למתקן פוטו-וולטאי בתוך חמש שנים בלבד מיום אישורה.
- ב. תכנית זו תיחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן פוטו-וולטאי מכוחה בתוך חמש שנים מיום אישורה, וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך שלוש שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו-וולטאי המייצר חשמל.
- ג. מוסד תכנון שאישר את התכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד, ובתנאי שפרסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
- ד. פקע תוקפה של תכנית כאמור לעיל יחול הייעוד שחל במקום ערב אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25/2/14	גבים קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ	קיבוץ גבים	055711592	איציק חסון	מגיש התוכנית
	אנרגיה סולארית בדרום ישראל בע"מ 514494004	אנרגיה סולארית בדרום ישראל בע"מ	514494004	אנרגיה סולארית בדרום ישראל בע"מ	יזם בפועל
25/2/14	גבים קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ	קיבוץ גבים	055711592	איציק חסון	בעלי עניין בקרע
	עופר פרנקו מחנך אזורי 106995 ברן אפקו בע"מ	מינהל מקרקעי ישראל	_____	מינהל מקרקעי ישראל	
	ברן אפקו בע"מ ח.פ. 511554651	ברן אפקו בע"מ ח.פ. 511554651	23635030	עופר פרנקו	עורך התכנית

