

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תת"ל מס' 51

שם תוכנית: תחנת כוח תרמוסולארית שניאור בצאלים על תשתיותיה

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

אישורים

מתן תוקף	העברה להערות והשגות
<p>משרד הפנים הועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 תכנית לתשתית לאומית מס' <u>51</u> המאושרת ע"י הממשלה לפי החלטה מס' <u>9/23/132</u> מיום <u>8/6/15</u> וחתומה בידי מזכיר הממשלה ובידי מזכיר הועדה מזכיר הועדה <u>5/15</u> תאריך 13.7.15 תאריך: <u>5/15</u></p>	
	<p>משרד הפנים הועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 28-07-2014 הוחלט להעביר תת"ל מס' <u>51</u> למס' <u>106</u> כ' מזכיר הועדה <u>10/15</u></p>

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תחנת כוח תרמו סולארית שניאור בצאליים על תשתיותיה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

תתייל 51

מספר התוכנית

4117.15 דונם.

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

24.08.14 תאריך עדכון המהדורה

• תכנית לתשתית לאומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• וועדה ארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לפי סעיף בחוק פרק ג', סימן ה' סעיף 76 ב'

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים

152,000 קואורדינאטה X
567,000 קואורדינאטה Y

תחנת הכוח בשטחים החקלאיים של קיבוץ צאלים, קו החשמל לאורך כביש 234 צאלים אורים או כביש 222 צאלים-גבולות.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. אשכול, מ.א. מרחבים

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

כאר שבע
ל.ר.
ל.ר.
ל.ר.
ל.ר.

1.5.4 כתובות שבחלק התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש	רשות מקומית
1-3,7,9,28,29,35,36		חלק מהגוש	מוסדר	100310	מ.א. אשכול
3		חלק מהגוש	מוסדר	100311	
1,2		חלק מהגוש	מוסדר	100199/1	
1		חלק מהגוש	מוסדר	100200/1	
8,11		חלק מהגוש	מוסדר	100293/1	
22,26		חלק מהגוש	מוסדר	100296	
1,3		חלק מהגוש	מוסדר	400065	
1,4		חלק	שומה	אזור מעון גוש 60	
1,3		חלק מהגוש	מוסדר	100205/1	
2		חלק מהגוש	מוסדר	100206/1	
2		חלק מהגוש	מוסדר	100290/1	מ.א. מרחבים
1		חלק מהגוש	מוסדר	100291/1	
1		חלק מהגוש	מוסדר	400245	
2		חלק מהגוש	מוסדר	400594	
2		חלק	שומה	אזור חלוצה גוש 9	
2		חלק	שומה	אזור חלוצה גוש 12	
1		חלק	שומה		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.08.1976	2247		כפיפות	תמ"א 3 ✓
27.12.2005	5474		כפיפות	תמ"א 35 מרקמים + הנחיות ✓
21.03.2001	4973	שינוי בהתווית תוואי הגז חטבעי. כפיפות להוראות.	שינוי / כפיפות	תמ"א 37 ✓
17.10.2012	6482		כפיפות	תמ"א 1 37 ✓
09.04.2002	5065	שינוי בהתווית תוואי הגז חטבעי. כפיפות להוראות.	שינוי / כפיפות	תמ"א 1 37 ✓
23.08.2006			כפיפות	תמ"א 37 ת ✓
06.12.2006	693		כפיפות	תמ"א 34 ב 3 ✓
19.12.1995	4,363		כפיפות	תמ"א 22 ✓
30.03.1999	4845	שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	שינוי	תמ"מ 14 / 4 ✓
16.10.2006	5588		כפיפות	ד/18/302/02/7/ צומת צאלים ✓
08.11.2010	6158		כפיפות	ד/20/302/02/7/ שירותי דרך ✓ ותחנת דלק
16.06.2011	6252		כפיפות	ד/509/02/7/ אתר לטיפול ✓ וייצור קומפוסט עצמונה
27.06.2002	5090		כפיפות	ד/10/302/02/7/ באר רבובה ✓
30.12.2012	6520		כפיפות	ד/464/02/7/ חוות לולים - ✓ הוד הבשור
26.11.2012	6505		כפיפות	ד/7/מפ/1039/ מתקן פוטו- ✓ וולטאי - קיבוץ אורים

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ות"ל	אדריכל דניאל בר קמה	25.2.2013	7	26	7	• מחייב	הוראות התוכנית
	ות"ל	אדריכל דניאל בר קמה	13.1.2013	1	7	1: 5,000	• מחייב	תשריט מצב מוצע
	ות"ל	אדריכל דניאל בר קמה	13.1.2013	1		1: 500, 1: 2500	• מנחה	נספח בינוי
	ות"ל	אדריכל דניאל בר קמה	1.2013	1	-	1: 2500	• מנחה	נספח עצים
	ות"ל	אדריכל דניאל בר קמה	1.2013		20	1: 250, 1: 500	• מנחה	נספח שיקום נופי
	משרד החקלאות ופיתוח הכפר	חבי גיאוטבע בע"מ	1.2013		6	7	• מחייב	הנחיות להשבת הקרקע לשימוש חקלאי
	ות"ל	אדריכל דניאל בר קמה	13.1.2013	1	-	1: 50,000	• נלווה	תרשים סביבה
	ות"ל	אדריכל דניאל בר קמה	13.1.2013	1	-	1: 50,000	• נלווה	תרשים מיקום
	ות"ל	אדריכל דניאל בר קמה	13.1.2013	3	-	1: 100,000	• נלווה	תשריט יעודי קרקע מאושרים רמה ארצית ומחוזית
	ות"ל	אדריכל דניאל בר קמה	13.1.2013	1	-	1: 5000	• נלווה	תשריט יעודי קרקע מאושרים רמה מקומית
	ות"ל	אדריכל דניאל בר קמה	13.1.2013	1	-	1: 10,000	• נלווה	אורתופוטו כולל תשתיות קיימות ומאושרות - א' ו-ב'
	ות"ל	חבי גיאוטבע בע"מ	1.2013			7	• רקע	תסקיר השפעה על הסביבה - לעניין תחח"כ
	ות"ל	דפנה שחורי / הראל חצרוני - חברת החשמל לישראל בע"מ	25.07.12			7	• רקע	תסקיר השפעה על הסביבה - לעניין קו הוצאת האנרגיה
	ות"ל	ועדה מקומית	3.3.2013	-	-	7	• נלווה	כתב שיפוי לוועדה המקומית

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

1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חבי שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת			חבי שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת	ח.פ. 510459928	הירדן 1 ק. שדה התעופה		052-3660240		Doron_li@shikunbinui.com

1.8.2 יום כמותל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חבי שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת			חבי שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת	ח.פ. 510459928	הירדן 1 ק. שדה התעופה		052-3660240		Doron_li@shikunbinui.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	ממיי - מחוז דרום			ממיי מחוז דרום		ת.ד. 333 באר שבע 84101	08-6736614			
חוכר	עודד זבולון צאלים	033139569		קיבוץ צאלים	570006551	קיבוץ צאלים		052-3575221		meshek@zeelim.co.il

1.8.4 עורך התוכנית בעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל דני בר קמה			א.ב. מתכננים	511536575	ת.ד. 25256 ת"א 6121	03-6233777	050-5203596	03-6233700	Dany_b@abt.co.il
מודד	מודד ברנד גטניו		570	דטהופ		הירקון 67 ב"ב	03-7541001		03-7516356	berni@datamap.com
יועץ סביבתי	דוד מנינגר	55681076	-	גאו טבע	512854415	עומרים 9 עומר	08-6909305	054-2300348	08-6909310	david@geoteva.co.il

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
הועדה	הועדה הארצית לתכנון ולבנייה של תשתיות לאומיות, וכל ועדת משנה שמונתה מטעמה.
המנהל	מנהל רשות הגז הטבעי.
המשרד	המשרד להגנת הסביבה.
יחידת תחנת הכוח	אזור מתקני המרת אנרגיית החום לאנרגיית חשמלית והשירותים הנלווים להם.
ממונה על הבטיחות	ממונה על הבטיחות ע"פ חוק משק הגז הטבעי ותקנותיו.
מסדר מתח עליון / תחמ"ש	מתקן חשמלי הממיר אנרגיית מרמת מתח המיוצרת במתקן התרמו סולרי לרמת המתח של מערכת ההולכה הארצית ויכולה להתבצע בוחשנאת חשמל ממתח עליון לטובת רשת החלוקה האזורית.
ספק שירות חיוני	כהגדרתו בחוק משק החשמל, התשנ"ו (1996).
צו הבטיחות	צו הבטיחות ע"פ חוק משק הגז הטבעי.
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת-קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב וקווי גז בלחץ נמוך.
תחנת כוח	תחנת כוח המוקמת לפי תוכנית זו.

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

קביעת הוראות מפורטות להקמת תחנת כוח תרמו-סולארית בהספק של כ- 120 מגהוואט ולתשתיות הנלוות לה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. ייעוד שטחים לתחנת כוח תרמו-סולארית, קולטי שמש, צנרת מים, רצועות חשמל, מתקני ייצור, טורבינות קיטור ומתקנים נלווים.
- ב. ייעוד שטחים להתוויית דרך גישה וחסטת תוואי מערכת ההולכה לגז טבעי.
- ג. קביעת תנאים לחיבור תחנת הכוח למערכת ההולכה של חשמל במתח עליון.
- ד. קביעת זכויות ומגבלות בניה והוראות להוצאת היתרי בניה.
- ה. קביעת הנחיות למניעת ומזעור מפגעים סביבתיים ובטיחותיים במהלך ההקמה והתפעול של המתקן.
- ו. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח לרבות שיקום נופי ואקולוגי של סביבת המתקן ולאורך רצועת קווי החשמל.
- ז. קביעת הנחיות למערכת מעקב ובקרה להפעלת תחנת הכוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית – ל.ר.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תחום סקירה ע"פ תמא 37	תאי שטח	יעוד
עתיקות				
10,12,13			10-16	יעוד עפ"י תכניות מאושרות
20			20	דרך מוצעת
1,2,4,6,8		5,6,9	1-9	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
			40	קרקע חקלאית
30,31			30-35	מגבלות בניה ופיתוח
37			37-39,41	מגבלות בניה ופיתוח ב

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	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
57.75	2377.57	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים			קרקע חקלאית	
1.86	76.54	דרך מוצעת			דרך מאושרת	
34.65	1426.41	יעוד עפ"י תכנית מאושרת				
0.18	7.47	קרקע חקלאית				
2.18	89.94	מגבלות בניה ופיתוח				
3.38	139.22	מגבלות בניה ופיתוח ב				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית (מתקנים חקלאיים) (תחנת כוח) תאי שטח 9														
א.	<p>בתחום זה תותר הקמת תחנת כוח אשר הספק היצור המותקן שלה יהיה כ- 120 מגוואט. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח עליון.</p> <p>בשטח זה תותר הקמת מבנים ומתקנים ליצור חשמל באנרגיה סולארית, לרבות: תחנת משנה, מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, מבנים ומתקנים להשנאה ולמיתוג חשמל, ממירים, בהתאם לדרישות התפעוליות, קולטי שמש, צנרת מים, מיכלי גז טבעי דחוס, מיכלי גפ"מ, מים, ושמן תרמי, תנורי חימום שמן ע"י גז, מיכלי מלח לאגירת אנרגיה וחום, מחליפי חום, משאבות, טורבינה קיטורית, מגדל קירור, בריכות אידוי, תחנת השנאה, מתקני טיפול במים, אחסון, חדרי חשמל, ציוד כיבוי אש, צנרות שמן וקיטור, קווי תשתיות עיליים ותת-קרקעיים, תחנת גז וקווי גז בלחץ נמוך וגבוה.</p> <p>דרכים, חניות וגדרות בהתאם להנחיות קצין הבטחון של משרד התשתיות. מבני מנהלה ושירותים, חדרי מלאכה ומרכז מבקרים.</p> <p>בתחום זה תותר הקמת כל קו וכל תשתית אשר נועדו לשרת את תחנת הכוח במישורין ובעקיפין ובלבד שניתן לכך אישור הועדה.</p> <p>יותר המשך עיבוד חקלאי כל עוד לא הוקמה תחנת הכוח.</p> <p>בתאי שטח מספר 8,9 - כל שימוש שאיננו קולטי שמש (על תשתיותיהם) או חקלאות יהווה סטייה ניכרת מחתכנית.</p>														
ב.	<p>בתחום יעוד קרקע זה תתקיים חלוקה עפ"י תאי השטח כדלקמן</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">תא שטח</th> <th style="text-align: center;">שימושים</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>יחידת תחנת הכוח (ובכלל זה גם התחמ"ש)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>מבני מלאכה, מבנה משרדים ומרכז מבקרים</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>אזורי אחסנה ואחזקה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4-6</td> <td>אזור לבריכות אידוי ואזורי טיפול במים</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7</td> <td>אזור למיכלי מלח לאגירת חום</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">8,9</td> <td>קולטי השמש</td> </tr> </tbody> </table>	תא שטח	שימושים	1	יחידת תחנת הכוח (ובכלל זה גם התחמ"ש)	2	מבני מלאכה, מבנה משרדים ומרכז מבקרים	3	אזורי אחסנה ואחזקה	4-6	אזור לבריכות אידוי ואזורי טיפול במים	7	אזור למיכלי מלח לאגירת חום	8,9	קולטי השמש
תא שטח	שימושים														
1	יחידת תחנת הכוח (ובכלל זה גם התחמ"ש)														
2	מבני מלאכה, מבנה משרדים ומרכז מבקרים														
3	אזורי אחסנה ואחזקה														
4-6	אזור לבריכות אידוי ואזורי טיפול במים														
7	אזור למיכלי מלח לאגירת חום														
8,9	קולטי השמש														
4.2	הוראות														
א.	<p>איכות אויר</p> <p>בעת שימוש בגז טבעי בלחץ נמוך או בגפ"מ לחימום השמן התרמי, תעמוד התחנה בכל תקני הפליטה והסביבה מתוקף חוק אויר נקי.</p> <p>מערכת הפחם הפעיל המותקנת על גבי נשם השמן התרמי תנוטר באופן קבוע, והפחם יוחלף בתדירות קבועה בהתאם להנחיות חספק.</p>														
ב.	<p>הפחתת רעשים</p> <ol style="list-style-type: none"> מפלסי הרעש מהתחנה לא יעלו על המפלסים המרביים המותרים, כפי שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ז - 1990. שלושה חודשים לאחר הפעלת התחנה יבוצע דו"ח אקוסטי מפורט. אם ימצא שרמות הרעש עולות על האמור בתקנות, יוסיף היזם אמצעי מיגון והשקטה אקוסטיים. כל חריגה ברמות הרעש תועבר לידיעת נציג שר הבטחון בוועדה מחוזית דרום. 														
ג.	<p>חומרים מסוכנים</p> <ol style="list-style-type: none"> באתר תחנת הכוח יוחזקו חומ"ס בכמויות הדרושות לתפעול שוטף ולמלאי חירום. החומ"ס יוחזקו בנקודה יעודית לכל חומר מעל משטח אטום ומנוקז. חומרים מסוכנים יאוחסנו במיכלים סגורים על גבי מאצרות בנפח 110% עפ"י נהלי ותקני 														

24.08.14

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 26

	<p>פיקוד העורף והמשרד.</p> <p>3. א. יוכנו נוהלי חירום אשר על פיהם תפעל המערכת במקרה של דליפה או חצתה. הנהלים יכללו הוראת בדבר דיווח למפעלים ולגופים השכנים ולרשויות ובכלל זה למערכת הבטחון.</p> <p>ב. יוכנו נהלים לבדיקה תקופתית של מכלול הציוד, המכשור וציוד הבטיחות, תוצאות הבדיקות תתעדכנה ותשמרנה 5 שנים.</p> <p>4. חומצה כלורית תאוחסן במקל שיוצב בשטח פתוח ליד מבנה הטיפול במים על גבי מאצרה מבטון בעובי 40 ס"מ לפחות עם ציפוי אוטם ובנפח 110% לפחות. במאצרה יוצבו כדורונים בשטח כיסוי של 120% משטח הפנים של המאצרה למניעת התאיידות החומצה בעת אירוע נזילה.</p>
ד.	<p>מים ושפכים</p> <p>1. חיבור מים קבוע לתחנה יעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.</p> <p>2. השפכים הסניטריים יחוברו למערכת הביוב של קיבוץ צאלים.</p> <p>3. בכל המתחמים בתחנה בהם עלולים להיווצר תשטיפים המכילים שמן או זיהום כימי כתוצאה מנזילות, ייבנו משטחים אטומים לדלק ושמן שינוקו במערכת נפרדת למפריד השמן/דלק.</p> <p>4. שמן ושמן משומש יאוחסנו במיכלים, או בחביות שיוצבו בתוך מאצרות. שמן משומש ישלח למיחזור במפעל מאושר למיחזור שמן.</p> <p>5. תמלחות צלולות תפוננה למאגר קיבוץ צאלים לשימוש חקלאי או תפוננה לאתר מורשה ו/או לבריכת אידוי. שימוש במי התמלחת לחקלאות יותנה באישור משרד הבריאות.</p> <p>6. מי שטיפות תקופתיות ושפכים תעשייתיים יועברו למכל יעודי ויועברו לטיפול במתקן מורשה באישור המשרד.</p> <p>7. שמן תרמי משומש יאסף למיכל יעודי ויועבר למתקן לטיפול בפסולת רעילה.</p>
ה.	<p>הפחתת זיהום מים עיליים ומי תהום</p> <p>1. ניקוזי מים מכלל המתקנים העלולים לגרום לדליפת שמנים, יבנו מעל משטחים אטומים ועמידים לקורוזיה, אשר נפחן גדול בלפחות 110% מנפח המכלים.</p> <p>2. איסוף וסילוק שמן משומש ייעשה באמצעות מכל לקליטת שמן משומש. על המכל להיות מוצב על גבי משטח אטום במקום ובאופן שיאפשר שאיבת השמן המשומש ממנו.</p> <p>3. צנרת השמן התרמי תיבדק על ידי עובדי המתקן לפחות אחת ליממה לבקרת נזילות. שמן תרמי שייזל על הקרקע יאסף יחד עם הקרקע ויועבר לטיפול באתר מורשה לפסולת רעילה.</p> <p>4. מכלי מלח יוצבו על גבי מאצרות בנפח 110% מנפח המכלים. בכל מקרה של דליפת מלח, המלח יאסף ויסולק לאתר סילוק מורשה.</p>
ו.	<p>הידרולוגיה וניקוז</p> <p>1. מי הנגר העילי מהמשטחים שאינם חשודים בזיהום, ינוקזו אל פני השטח הפתוחים.</p> <p>2. אזור יחידת הכוח ינוקז למפרידי שומנים כך שתהיה הפרדה מלאה ממי הנגר העילי שאינם חשודים בזיהום.</p> <p>3. באזור יחידת תחנת הכוח ישארו לפחות 15% מהשטח כשטח לחלחול.</p> <p>4. יש להבטיח מעקב לאיתור מוקדי אירוזיה כתוצאה מקילוח מי הגשם מהמתקנים לקרקע. לפי הצורך מקומות אלו יחופו בגזם מרוסק או חומר גרנולארי.</p> <p>5. יש להמנע מפגיעה בקרום ביולוגי שיתפתח עם השנים - המנעות ככל הניתן מעיבוד הקרקע ושימוש בקוטלי עשבים.</p>
ז.	<p>הנחיות ותכניות מפורטות לביצוע עבודות עפר ומערכות ניקוז</p> <p>1. תכנית עבודות העפר תבטיח איזון מקסימאלי בין חפירה למילוי ותמנע עודפי עפר.</p> <p>2. תכנית הניקוז תבטיח שתרומת מי הנגר משטח תחנת הכוח לא תעלה על כמות הנגר היוצאת ממנו בטרם הקמת התוכנית.</p>

ה.	שדות מגנטיים עוצמת השדות, החשמלי והמגנטי, מקווי החשמל שבמסדרון התשתיות, לא תחרוג מהרמות המצוינות בהיתרי הקרינה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו – 2006, עבור קוים מסוגים אלה.
ט.	חזות ונוף 1. צמחייה קיימת הגאופיטים הקיימים ליד נקודת המצפור על דרך השרות יאספו לפני תחילת עבודות העפר ועבודות החישוף ויועקו למיקום חדש בתיאום עם רשות הטבע והגנים. 2. שיקום נופי רצועה ברוחב משתנה של כ- 6 מ' עד 10 מ' לאורך גדר התחנה, מצידה החיצוני, תיועד לשתילה של עצי אשל כחלק משוברי הרוח הקיימים באזור. 3. חומרי גמר על מנת להקטין את נזקי הניצפות יש להשתמש בצבע מדברי למבנים הסמוכים לקרקע ובצבע כסוף אפרפר למבנים הגבוהים.
י.	חזות המתקן יחידת תחנת הכוח תגונן בצמחייה מדברית מקומית. לאורך גדר תחנת הכוח תהיה שדרת שוברי רוח של עצי אשל ומלבד שעצים אלה לא יפגעו בבטיחות הטיסה. מבני התחנה הנמוכים ייצבעו בצבע מדברי, והגבוהים בצבע כסוף אפרפר בצבע השמים.
יא.	פלומה הפלומה היוצאת מהארובה לא תעלה על גובה של 135.8 מ' מעל פני השטח בתנאים של מחירות רוח 0.5 מ"ש, קוטר הפלומה לא יעלה מעבר ל-100 מ'. כל חריגה מהאמור מחייבת אישור בכתב של נציג שר הבטחון בוועדה מחוזית דרום.
יב.	הסטת תוואי הגז תאי שטח 5,6,9 - תאי שטח אלו הינם בתחום הסטת תוואי הגז. על תאי שטח אלו יחולו בנוסף הוראות סעיף 11 בתמ"א 1/א/37 לגבי תחום סקירה.

4.2	שם ייעודי: ייעוד עפ"י תכנית מאושרת תאי שטח 10-16
4.2.1	שימושים
4.2.1.1	בתחום זה יחולו תכניות מאושרות ד/18/302/02/7, 20/302/02/7, 509/02/7, 10/302/02/7, 464/02/7, 7/מפ/1039 ככל שאינן סותרות את האמור בתכנית זו, ובכפוף לאמור להלן. מסדרון תשתיות עילי
	כללי: 1. בשטח זה יותרו כל השימושים ע"פ התכניות התקפות החלות וכן תשתיות תת-קרקעיות ועיליות לצורך הקמת קווי חשמל. 2. בתחום זה תותר הקמת דרכים. 3. מסמכי התכנית כוללים שני תוואים אפשריים להקמת קו מתח עליון לחיבור תחנת הכוח לרשת הולכת החשמל הארצית – חלופה לאורך כביש 234 (כביש צאלים-אורים-חלופה הכוללת את חציית נחל הבשור) וחלופה לאורך כביש 222 (כביש צאלים גבולות-חיבור לתחנת משנה אוהד). 4. לעת הוצאת היתרי הבניה, במידה ותחמי"ש תחנת הכח אוהד הוקמה בפועל, תבוצע חלופת אוהד לאחר תיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 5. הוחלט על חלופה נבחרת, תבוטל החלופה בה לא יוקם קו המתח העליון והודעה על כך תפורסם בדרך שבה מפרסמים הודעה על אישור תכנית. 6. בוטלה חלופה, יוחזר שטחה לייעוד שחל עליה בטרם אישורה של תכנית זו.
א.	שטח הרצועה ישמש כתכלית עיקרית מכוח תוכנית זו, להקמת קווי חשמל עיליים ו/או תחתיים, 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 הרצועה.
ב.	אישור להקמת קווי חשמל בהתאם לאמור ולמסומן בתכנית זו יינתן לפי הוראות חוק משק חשמל, התשנ"ו 1996, ולפי תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של

	<p>חשמל), התשנ"ח 1998 ולפי הוראות כל דין.</p> <p>ג. קו המתח העליון ימוקם בתוך המסדרון במרחק שלא יפחת מ-20 מ' מגבול המסדרון. לאחר הקמת קו המתח העליון יצומצם רוחב הרצועה ל-40 מ' באופן שמציר קו החשמל ישמר מרחק של 20 מ' לכל צד. הוקטנה הרצועה, תפורסם על כך הודעה על פי ההוראות הקבועות בדין בדבר פרסום דבר אישורה של תכנית מתאר ארצית והתשריט המעודכן ישלח למוסדות התכנון הרלבנטיים כחלק ממסמכי התכנית.</p>
	<p>ד. מגבלות גובה תעופתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קווי ההולכה מתחנת החכ וצפונה לא יעלו על גובה מירבי של 275 מ' מעל פני הים. - קווי ההולכה מצומת קיבוץ גבולות וצפונה לא יעלו על גובה מרבי של 458 מ' מעל פני הים. - יתר התכנית וקווי ההולכה יוגבלו לגובה מירבי של 305 מ' מעל פני הים. <p>כל שינוי בנתונים אלו מחייב אישור בכתב של נציג שר הבטחון בוועדה מחוזית דרום.</p>
	<p>ה. תוכנית זו, בכפוף לקבוע בתכניות תקפות ו/או להכנת תכניות חדשות ובכפוף לכל דין, לא תמנע שימושים ותכליות נוספים, כמפורט למטה, מעבר לאמור בסעיף קטן א' לעיל, ובלבד שהקמתם והפעלתם לא יתבצעו מכח תוכנית זו, והתקבל אישור חברת החשמל לשימוש או התכלית:</p> <ul style="list-style-type: none"> א. שימושים שאינם כרוכים בבנייה. ב. מבנים חקלאיים. ג. מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין. ד. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך הרצועה ובתחומה, 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 - הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל. ה. המבנים שבסעיפים קטנים ב' ו-ד' לעיל יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה מגובה זה מחייבת אישור בטיחותי מחברת החשמל. ו. הפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח הרצועה, מחייבים קבלת הנחיות מחברת החשמל. ז. יער למיניו, גן לאומי, שמורות טבע ונוף ופארקים. ח. הקמת תשתיות, קווים, מבנים ומתקנים, כאמור בסעיפים קטנים א'-ז' לעיל, כפופים לדין הרלוונטי, לתכלית/שימוש לעיל ולא תתבצע הקמה או שימוש מכח תוכנית זו. ט. כל שימוש אחר ייבחן בכפוף לקבלת אישור מוקדם מחברת החשמל ובכפוף לדין.
	<p>ו. 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 ועל פי העניין אישור מחברת חשמל.</p>
4.2.1.2	שטחי התארגנות
	<p>א. מבלי לגרוע מהשימושים המותרים בסעיף 4.2.1, בשטח זה תותר הקמת שטח התארגנות זמני לתקופת עבודות הקמת התחנה.</p> <p>תותר הקמת מבנים זמניים למשרדים, חדר אוכל, שרותים כימיים ומלתחות עבור העוסקים בעבודות ההקמה וכן תותר בו הקמת גדרות ושערים, שטחים להרכבה ולהתארגנות והכשרה זמנית של נתיבי תנועה לכלי הרכב, אחסנה זמנית, תשתיות וכל הנדרש לאתר התארגנות להקמת התחנה, למעט לינת עובדים.</p>
	<p>ב. לא יאוחר משלושה חודשים מתום תקופת ההקמה יפונה השטח מכל חפץ ומתקן ויוחזר לשימושו החקלאי.</p>

4.3	שם ייעוד: דרך תא שטח מס' 20
א.	שטח למעבר כלי רכב, חניות, גינון ופיתוח וכן קווי ומתקני תשתית.
א.	רוחב המסעה בתקופת ההקמה יהיה כ-6 מטרים.
ב.	מפרט הדרך המוצעת (מקטע דרך השדות) לא יקטן ממפרט הדרך הקיימת. המפרט והביצוע יתואמו עם הרשות המקומית ומערכת הבטחון. לא תהרס, לא תחסם ולא תפגע התנועה בדרך השדות הקיימת.
ג.	עם תום תקופת ההקמה ישוקם ויותאם השטח בתיאום עם הרשות המקומית.

4.4	שם ייעוד: מגבלות בניה ומתוח תא שטח מס' 30, 35 (תואם קווי בניין ע"פ תמ"א 1/א/37)
4.4.1	חוראות
	מסדרון תשתיות תת קרקעי :
א.	יעודי הקרקע בשטח זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבע בתכניות תקפות ובתמ"א 1/א/37 פרק ב' סעיף 8 ותמ"א 8/37 ובכפוף לכך שלא תותר באזור זה כל בניה למעט שטחי חניה ודרכים.
ב.	תותר בשטח זה הנחת צינורות לחולכת וחלוקת גז טבעי עם מתקנים אחרים ותשתיות הנדרשות למישרין לצרכי מערכת ההולכה והחלוקה לרבות מגופים ותחזוקתם.
ג.	בשטח זה לא תותר כל פעולה שאיננה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבניה או בשינוי פני הקרקע למעט כאמור בסעיף קטן 4.4.1.א.
ד.	היתרי בניה וחפירה בתחום תואמי מסדרון הגז יחייבו תיאום ואישור בעל רשיון מערכת ההולכה בגז טבעי וכן תיאום עם נציג שר הבטחון בוועדה מחוזית דרום.
4.4.2	שימושים
א.	בשטח זה תותר הקמת קווי גז בלחץ גבוה ובלחץ נמוך עם כל התשתיות הנדרשות לצרכי הקמתם ותחזוקתם.
ב.	בשטח זה תותר הקמת דרכים וחניות וקווי תשתית אחרים באישור הממונה על הבטיחות.
ג.	בשטח זה יותר המשך עיבוד חקלאי למעט נטיעת עצים.

4.5	שם ייעוד: מגבלות בניה ופיתוח תא שטח מס' 31-34 (תואם קווי בניין ע"פ תמ"א 1/א/37)
4.5.1	חוראות
א.	יעודי הקרקע בשטח זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבע בתכניות תקפות ובתמ"א 1/א/37 פרק ב' סעיף 9 ותמ"א 9/37 ובכפוף לכך שלא תותר באזור זה כל בניה למעט שטחי חניה ודרכים.
ב.	בשטח זה לא תותר כל פעולה שאיננה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבניה או בשינוי פני הקרקע למעט כאמור בסעיף קטן 4.5.1.א.
4.5.2	
א.	בשטח זה תותר הקמת דרכים וחניות וקווי תשתית אחרים באישור הממונה על הבטיחות.

ב.	בשטח זה יותר המשך עיבוד חקלאי.
ג.	יש לבצע תיאום תשתיות וקבלת היתר חפירה מנתיבי הגז הטבעי.
ד.	בתחום זה לא תופקד תכנית ו/או לא ינתן היתר או הרשאה להקמת מבנה או מתקן כאמור אלא לאחר קבלת אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות וכן תיאום עם נציג שר הבטחון בוועדה מחוזית דרום.

4.6	שם ייעוד: מגבולות מבנייה (פי תחום ב' תא שטח 1/37, 39/41) (תחום תחום סקירה ש"ס תמ"א 17/41) הוראות
4.6.1	בשטח זה יחולו הוראות סעיף 11 בתמ"א 1/א/37 לגבי תחום סקירה.

4.7	שם ייעוד: קרקע חקלאית תא שטח 1/37, 39/41 הוראות
א.	כל פעילות ביעוד קרקע זה תהיה בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה ומבלי לפגוע בפעילות החקלאית הקיימת (סוגי גידולים, עיבודים, מבנים ומתקנים חקלאיים קיימים) ומתקנים הנדסיים המוסדרים כדן. לא יפגעו זכויות ריסוס של שטחים חקלאיים. אין מכוח תכנית זו לפגוע בשימושים החקלאיים במקרקעין שיעודם בתכנית ביעוד חקלאי.
ב.	יותר מעבר רכב חקלאי בדרכי השדה לצורך עיבודים ואחזקת השטחים החקלאיים, כמו כן תותר העברה ואחזקה של תשתיות עפ"י כל דין.
ג.	בחזית השטח הפונה לדרך השדות יותר גידור.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)(4)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	נפח בניה במ"ק	שטחי בניה באחוזים (5) (3)				גודל מגרש מזערי (דונם)	מס' תא שטח	ייעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
										שטחי בניה	עיקרי (1)	שטחי בניה	עיקרי			
3	3	3	3		5	17	40%	60%	14,000		-	(1)	10%	50%	20 דונם	1- (יחידת תחנת הכוח)
3	3	3	3		3	15	50%	60%	1600		-	(1)	10%	50%	7 דונם	2- (מלאכה, משרדים ומרכז מבקרים)
3	3	3	3		2	15		75%	2400		-	(1)	5%	70%	10 דונם	3- (אזורי אחסנה ואחזקת)
3	3	3	3		2	10		10%	105,000		-	(1)	-	10%	20 דונם	4-6 (אזורי בריכת אידוי וטיפול במים)
3	3	3	3		2	17		70%	70,000		-	(1)	-	70%	5 דונם	7 (מיכלי מלח לאגירת חום)
3	3	3	3		2	6		10%	2000		-		5%	200 דונם	8,9 (שדה מראות)	

- (1) מותר לבנות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ובמקרה כזה, אפשר להעביר זכויות בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת על חשבון סך זכויות הבניה.
 (2) תרנים דקים יוכלו להיתמר מעל גובה זה.
 (3) זכויות הבניה אינן כוללות : היטל מראות, צנרת למיניה, קווי חשמל ומתקני מיתוג והשנאה שאינם במבנים מקורים.
 (4) ארובות יוכלו להתמר עד לגובה 35 מ' ומגדלי קירור עד גובה 26 מ'.
 (5) בריכות, מאגרים ומיכלים לא יחושבו בזכויות הבניה ויחושבו במ"ק.

כללי : תותר העברת זכויות בניה ממגרש למגרש בתחום ייעוד המתקן ההנדסי ובתנאי שסך כל זכויות הבניה לא יגדל.

6. הוראות נוספות

6.1 התנאים למתן היתר בניה לתחום תפוח

לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שהתקיימו התנאים הבאים ויוגשו מסמכים אלה:

1. תכנית בינוי ופיתוח
 - טרם מתן היתרי בניה תוגש לאישור הוועדה תכנית בינוי ופיתוח לשטח בו מבוקש ההיתר. התכנית תוגש על רקע מפה מצבית שתהיה בקנה מידה 1: 2500 / 1: 5000 לאזור קולטי השמש ו- 1: 500 ו- 1: 1000 לפי העניין לאזור יחידת תחנת הכוח ותכלול:
 - תאור העמדת המבנים, גבהים, שימושים, נגישות למבנה, חזיתות, חניה, מתקני תשתית, פרישות גדרות, חומרי בניה וגמר ומקורותיהם, מערך שבילים ושטחי גינון.
 - כמו כן תכלול התכנית פרטים אופייניים בקני"מ 1: 50 או 1: 100 לפי העניין.
2. הגשת נספחים להיתר, לפי העניין, ובהתאם לשיקול דעת הוועדה, שיכללו חתיחות לנושאים שלהלן:
 - א. פרשה טכנית מפורטת הכוללת את כל מרכיבי התחנה לרבות:
 - תאור המתקנים הראשיים ומתקני עזר.
 - תאור משטר ההפעלה.
 - תאור פעולות משנה: טיפול בתמלחות ממתקני טיפול במים, הרקות מי דוודים, שטיפת מדחסים, שפכים תעשייתיים וסניטציה.
 - אחסון ומאזני חומרים, נוזלים וגזים.
 - נוהלי פינוי חומ"ס ומי תמלחת.
 - מאזני חום מים/קיטור.
 - יצור חנקן- במידה ויוצר חנקן במתקן בשטח התחנה יהיה צורך בבדיקת ההשלכות הבטיחותיות.
 - יש להכין הוראות בטיחות מפורטות להתנהגות במקרה של דליפת שמן ובמקרה של שריפת שמן, והנחיות מפורטות לפינוי וניקוי הקרקע/המקומות המזוהמים בשמן שנשפך או תוצרי שריפתו.
 - יש להכין הנחיות לשלב הניקוי והשטיפה של מערכות קדם הדוד והדוד (אחסון החומרים הכימיים ופינוי תוצרי השטיפה).
 - ב. נספח אופן החקמה.
 - ג. נספח נופי מפורט, לרבות לאזור חציית נחל בשור, (באם תיבחר חלופה זו), הכולל סט תכניות פיתוח מפורטות ע"פ נהלי הוועדה.
 - ד. פירוט חומרי תכנית לשטח התחנה, מקורות החומר ואופן ביצוע התכנית.
 - ה. מפרטים לצורך החזרת שטחי התארגנות לקדמותם. כמו כן יציגו חומר התכנית לשטח ההתארגנות, מקורות החומר ואופן ביצועו.
 - ו. נספח אתרי התארגנות ודרכי גישה – שיכלול סימון שטחי התארגנות, שטחי אחסנה ועירום זמניים ורצועת עבודה. דרכי הגישה לאתר העבודה ייקבעו באופן שיעשה שימוש, ככל שניתן, בדרכים קיימות. בהעדר דרכים קיימות כאמור, יוסדרו דרכי עפר כדרכי גישה. רוחבן ומיקומן ייקבע באופן שיצמצם ככל שניתן את הפגיעה בסביבה ובנוף ובשימושים אחרים המותרים בתחום התכנית.
 - ז. נספח הסטת תשתיות.
 - ח. נספח מאזן חומרי מילוי וחפירה.
 - ט. נספח סניטרי.
 - י. נספח ניקוז מפורט לכל מרכיבי הפרוייקט.
 - יא. נספח בטיחות כיבוי אש ונגישות.
 - יב. מסמך קרינה כולל שבו יסומנו, בין השאר, אזורים בהם רמת הקרינה גבוהה מהרמה המוגדרת בקריטריון כדי שניתן יהיה לזהות קונפליקטים שפתרונם יהיה ניהולי (איסור שהייה) או תפעולי (שילוט או גדרות וחסומים מעבריים). יש להציג אמצעים להקטנת הקרינה כגון סיכול פאזות ומיגון עבור כל המקרים שאינם עונים על הקריטריון הני"ל.
 - יג. דו"ח אקוסטי מפורט לאישור ובו יוצגו מאפייני רעש של מקורות הרעש, תכניות והמאפיינים האקוסטיים של אמצעי השקטת הרעש, הישובים אקוסטיים וכל חומר הנחוץ לבדיקה. הנספח יטפל

- גם בנושא השקטת הרעש בשלב נישופי הקיטור.
- טו. סקר פרטני בנושא התנזלות כולל מספר קידוחים לעומק של לפחות 15 מטר שיאפשרו בחינת חליתולוגיה והתכונות הגיאוטכניות (לפחות של החתך הנחדר) ומדידה של מפלסי מים.
- טז. תוכנית ניטור וכן תוכנית פרטנית של מתקני הגנה למניעת זיהום מחומרים בעלי פוטנציאל זיהום.
- יז. תוכנית פעולה לתחזוק המתקנים והחומרים בעלי פוטנציאל הזיהום והצגת תכנון והערכות לטיפול בתרחישי זיהום.
- יח. נספח בנושא חומרים מסוכנים כמפורט בסעיף 6.14 להלן – הנחיות לטיפול בחומרים מסוכנים.
3. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים וחיבורם לרשת החשמל.
- מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.
4. קיום התייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר לקבלת חוות דעתם להיתר הבניה בדבר מחוייבות היזמים והשותפים הקרקעיים בפרוייקט להמציא ולהשיב לרשות מקרקעי ישראל את הקרקעות החקלאיות הנדרשות לפי החלטה 1254 ו-1274 של מ"י.
5. הדרג המקצועי הארצי אישר נוהל מעקב ובקרה להפעלת תחנת הכוח.
6. תוכנית עקרונית מחייבת אשר תוגש לוועדה המקומית לאחר אישור משרד החקלאות לאופן פינוי תחנת הכוח בתום חיי הפרוייקט ולהשבת הקרקע לפעילות חקלאית כמפורט בסעיף 6.11 להלן.
7. תיאום תכנית הבינוי עם מערכת הביטחון. (גובה ארובות ופלומות גז).
8. תיאום עם רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון :
- א. לאופן סימון הארובות.
- ב. לאופן סימון מבנה או מתקן שגובהו הכללי מחייב סימון.
- ג. הקמת מנופים ו/או עגורנים שגובהם עולה על הגובה המאושר מעל פני השטח בזמן הבניה.
- ד. לסוג הטכנולוגיה המבחר כי אין סיכון של סינוור מהמתקנים.
9. אישור מנהל מקרקעי ישראל, בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר שהושלם הסדר המקרקעין בהתאם לחלטת מועצת מנהל מקרקעי ישראל 1274 - "הקצאת קרקע למתקנים סולאריים" (חוראות המעבר).
10. תיאום עם קק"ל.

6.2 תנאים למתן היתר בניה לקו החשמל

- כללי :
- התנאים למתן היתר בניה לקו החשמל יחולו בהתאמה על שתי החלופות להקמתו.
1. תנאי לאישור קווי החשמל הוא בדיקת השפעות מהמתקן התרמו-סולארי וכבלי החולכה הראשיים, ובהתאם לצורך תכנון והתקנת אמצעים למניעת השפעות אלה.
2. היתרי בניה לרצועת מעבר לקווי החשמל הראשיים ינתנו לפי האמור בסעיף 4.2.
- יירשם בהיתר כי יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/נקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות תמידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל. 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 מוקדם עם חברת החשמל כאמור בס"ק בי לעיל, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.
- יירשם בהיתר כי לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. 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.
- פקיעת תוקף תוכנית זו לא תחול על השטח בו קיימת תחנת משנה וקווי חולכת חשמל.

3. מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת קווי החשמל

- א. תכנון מפורט של הקו והקמתו ילווה באקולוג חברת החשמל.
- ב. עקירה והעתקת עצים (באישור פקיד היערות) וגיזומם 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.
- אקולוג יכין הנחיות מפורטות כך שהעבודות שתתבצענה בקרבת עצים יעשו תוך נקיטת אמצעים לשמירה והגנה על העצים במהלך העבודות.
- ג. לצורך גישה אל משטחי העבודה להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר, בדרכים קיימות. הכשרה של משטחי העבודה ודרכי הגישה תעשה במידות המינימליות הנדרשות מבחינה הנדסית ויכולת ביצוע.
- ד. יבוצע שיקום, בהתאם לצורך ובהנחיית אקולוג, במקומות בהם תוכשר דרך גישה ו/או משטח להקמת עמוד חשמל, על ידי טיפול בצמחיה מקומית. עפ"י הצורך יבוצע חישוב הקרקע, שמירתה וניצולה החוזר לאחר סיום העבודות.
- ה. לא יתאפשר פינוי עודפי חפירה, עפר ופסולת בנייה אלא לאתר מורשה כד"ן.
- ו. 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.
- ז. חברת החשמל, באמצעות אקולוג, תנקוט באמצעים הדרושים למניעת חדירה והתפשטות של מינים פולשים לשטחי העבודה (דרכי גישה, אתרי הקמת עמודים), למשך 3 שנים.
- ח. יש לשמור על מרחקים בין קו המתח לבין עצים לצורך הגנת הקווים מפני פגיעתם ע"י צמיחת העצים. המרחק בין תיילי קווי מתח עליון, בנטייה מרבית, לבין העצים יהיה בהתאם לנהלי חברת החשמל.
- ט. יבוצע מיגון של עמודי המתח העליון למניעת התחשמלות עופות, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- י. מיקום עמודי קו המתח העליון באזור חצית נחל הבשור (במידה ותבחר חלופה זו), יקבע כך שתהיה פגיעה מינימלית בערוץ הנחל ובבתרונות, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.

4. מקבילות קווי גז טבעי וחשמל

- א. תוואי קו החשמל בחספק 161 ק"ו מקביל לתוואי הגז הטבעי המאושר. באחריות בעל הרשיון להולכת גז טבעי לוודא ביצוע בדיקות מקבילות כתנאי למתן היתר בניה, למגן את המערכת ולבצע בקרה תפעולית ותחזוקתית, בהתאם לתקני חבטיחות הרלבנטיים, טרם הנחת תשתית הגז הטבעי ו/או תשתית החשמל ולאורך כל חיי הפרוייקט.
- ב. דו"ח לבחינת מקבילות קווי חשמל-גז טבעי יתואם עם רשות הגז הטבעי.
- ג. ביצוע חישובי ההשפעה על צינור הגז יהיה באופנים הבאים:
לפני נקיטת אמצעים:
א. השפעה קבועה על צינור הגז בעומס מירבי (כולל גרפים)
ב. השפעה על צינור הגז בזרמי קצר (כולל גרפים)
לאחר נקיטת האמצעים הדרושים להפחתת ההשפעות לרמות המופיעות בתקנים בהם נתג"ז עושה שימוש:
א. השפעה קבועה על צינור הגז בעומס מירבי (כולל גרפים)
ב. השפעה על צינור הגז בזרמי קצר (כולל גרפים)
- 4.1. במידת הצורך בגמר החישובים ועל פי תוצאות החישובים יקבע מיקום ע"ג צינור הגז בו נדרשים אמצעים וכן יאופיינו אמצעים אלה.
- 4.2. נתג"ז מחוייבת רגולטורית לתקן NEN 3650; בנוגע להשפעות מכבלי מתח AC, NPR 2760, CEN/TS 15280: 2006.
- ד. בשלב התכנון המפורט יש לערוך תיאום הנדסי ותיאום הגנה קטודית מול חברת נתיבי הגז הטבעי.

5. רעש

עבודות החקמה יעשו בהתאם לדין. העבודות יעשו בשעות המוגדרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992, כשעות סבירות לביצוע עבודות תשתית בשטחים פתוחים.

6. תעופה

- א. התכנון ההנדסי של קווי החשמל יתואם ע"י חברת החשמל עם רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לקו המתח הינו תיאום עם נציגי מערכת הבטחון. גובה הקווים יהיה בהתאם למגבלות הגובה שפורטו בפרק 4.2 סעיף ד'.

7. תיאומים נוספים

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נתיבי ישראל ועם קק"ל.

6.2 תשתיות

1. בכל תחום התכנית תותר העברת תשתיות תת ועל-קרקעיות.
2. תנאי למתן היתר בניה לדרך השדות הינו תיאום עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית דרום.

6.4 בירור טבעי

1. המתקן יחובר למערכת החלוקה של גז טבעי בהתאם להוראות חוק משק הגז הטבעי ותקנותיו.
2. תנאי למתן היתר בניה במגבלות בניה ופיתוח יהיה קבלת אישור רשות הגז הטבעי.
3. תנאי למתן היתר בניה לתשתית הגז הטבעי ברשת ההולכה או החלוקה יהיה אישור מפרט חנדסי על ידי מנהל רשות הגז הטבעי והממונה על הבטיחות כקבוע בחוק משק הגז הטבעי וכן תיאום עם נציג שר הבטחון בוועדה מחוזית דרום.
4. תנאי להפעלת מערכת הגז הטבעי יהיה אישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום על ידי רשות הגז הטבעי.

6.5 סיכונים סיסמיים

בניית התחנה תעשה לפי תקן ישראלי 413.

6.6 תנאים להפעלת התחנות הייצור

- הפעלת יחידות הייצור תאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:
- א. אישור רשות רישוי שהתחנה הוקמה בהתאם להיתרי הבניה.
 - ב. הועדה אישרה שבוצעו כל המטלות כמפורט בסעיפים 6.7-6.10, בכל הנוגע למזעור הפגיעה הנופית, ביצוע ההתחייבויות הנופיות לרבות שיקום תוואי קווי ההולכה, אמצעי ניטור, נהלי פיקוח ובקרה, הנחיות לגידור והנחיות לאיסוף, טיפול וסילוק פסולת מוצקה.
 - ג. הוגש ואושר ע"י היועץ האקוסטי של הות"ל, דו"ח אקוסטי מפורט, על בסיס מדידות בפועל של מפלטי הרעש בתחנה.
 - ד. אישור מנהל רשות הגז הטבעי שהתחנה חוברה למערכת החלוקה של הגז הטבעי.
 - ה. אישור מנהל רשות החשמל שהתחנה הוקמה בהתאם לרישון הייצור.
 - ו. אישור נוהל מעקב ובקרה לתחנת הכוח.
 - ז. בנוסף לאמור בכל דין לא יופעל המתקן החשמלי בתחום התוכנית ולא ייערך בו שינוי יסודי, אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לסעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954, לאחר קבלת הודעה מספק שירות חיוני על אישור בדיקות הכנסה לניצול חשמלי.

5.7 תדירות הנחיות ליעור הפסולת בשטחים ציבוריים ובהיקף קניסטרופי

- א. מחנה הקבלן ומתחם העבודה יגודרו.
- ב. באחריות הקבלן לפעול למזעור של מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר באופן שוטף, ללא שימוש במי תמלחת.
- ג. חומרי הבניה יאוחסנו באופן מסודר ובבטיחות מרבית.
- ד. תוכן תכנית למחנה הקבלן הכוללת מערך פינוי פסולת לפי סוגי הפסולת ותכנית למניעת זיהום קרקע מתדלוק רכבים.
- ה. בגמר העבודה יפונה מחנה הקבלן, כולל כל שאריות הפסולת.
- ו. שטח תחנת הכוח כולו יוקף בגדר לפני תחילת עבודות החקמה. שתילת עצי האשל לאורך הגדר תבוצע במקביל לעבודות החקמה.
- ז. השילוט סביב המתחם ובתוכו יותאם לצבעי הסביבה ולשילוט התיירותי של דרך השדות.
- ח. ייושם עיקרון הזהירות בהקמת הקווים והפעלתם ובכלל זה יבוצע סידור פאזות אופטימלי לצורך הפחתה מירבית של השדה המגנטי.
- ט. 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 הנייל יועברו למשרד להגנת הסביבה מחוז דרום.

6.8 אמצעי ניטור תהליך יעור ובקרה

- א. מערכת בדיקת לחץ מרכזית רציפה תבקר ותשלט במערכת השמן התרמי החם להפסקת זרימת השמן, בכל אירוע של ירידת לחץ.
- ב. המערכת תאפשר בקרה נפרדת לכל לולאת שקתות תרמיות.
- ג. חדר הפיקוד של יחידת תחנת הכוח יאפשר בקרה ושליטה מלאה על מערכות יצור החשמל והשנאתו.
- ד. מערכת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד (כ-2 בר) תכלול מערכת בקרת לחצים וברזי ניתוק מפקוד מרחוק.
- ה. תוגש ותאושר הצגת מוכנות לטיפול בתרחישי זיהום קרקע לעת ארוע חירום.
- ו. יוגש ויאושר מסמך מסכם בנושא קרינה על בסיס תכנית מדידות מאושרת.

6.9 הנחיות לגישור תחנת חומך ויעור בצמחים פולשים

- א. גדר תחנת הכוח תמנע מעבר בעלי חיים גדולים. גודל חור מקסימאלי בגדר יהיה 10X10 ס"מ. הגדר תוקם על פי הנחיות קצין הבטיחות של משרד התשתיות ובהתאם להנחיות רטי"ג.
- ב. תאורת הגדר ההיקפית תופעל בחרום. מערך ההגנה יהיה במידת האפשר אלקטרוני ללא זיהום אור.
- ג. תיערך בקרה שוטפת לביעור צמחים פולשים.
- ד. טיפול בצמחים פולשים יערך באמצעים מכאניים ועל פי נהלי רשות הטבע והגנים.

6.10 איסור טיפול וסילוק פסולת מוצקה

- א. יש ליצור הפרדה במקור: פסולת ביתית מהתחנה תפונה במכולות מתאימות לאתר פסולת יעודי, בתיאום עם הרשות המקומית.
- ב. פסולת בניין, שתיוצר בשלב החקמה, תפונה לאתר פסולת מורשה.
- ג. פסולת יבשה הכוללת גזם עץ וכדומה, תועבר לאתר מורשה בתיאום עם הרשות המקומית.

6.12.2. פירוט תוכן השטח עם תוספת תחנת הכח ומנועת מנועים סביבתיים בעת פירוק המתקן

1. עם תום פעולת תחנת הכח, כל המתקנים יפונו על ידי הזיום והשימוש יוחזר ליעודו הקודם (חקלאי).
2. שיקום הקרקע והשבתה לפעילות חקלאית יעשה בהתאם להנחיות במסמך הנחיות להשבת הקרקע לשימוש חקלאי המצוין בסעיף 1.7 לעיל.
3. עם הפירוק יישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה העת, או יפונו לאתר מורשה על פי כל דין ועל פי הנחיות המשרד להג"ס כפי שייקבעו במועד פירוק המתקן.
4. תהליך פירוק המתקן, לאחר סיום הפרויקט יעשה תוך הקפדה על שמירת גבולות העבודה בתחום המגרש המיועד למתקן, שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע והכל בהתאם להנחיות משרדי הגנת הסביבה ו/או חקלאות.
5. הוראות הפירוק לא יחולו על השטח בו קיימת תחנת משנה וקווי חשמל במתח עליון.

6.12.3. נמלשת ושניונים בתחנת

- א. מליאת הוועדה רשאית לאפשר שינוי טכנולוגי לייצור חשמל מאנרגית השמש, ככל שיש בשינוי כדי לתרום לשיפור ההיבטים הסביבתיים. לעת הבקשה להיתר תחליט מליאת הוועדה אם ניתן לפטור את מגיש הבקשה מדרישות מסוימות להיתר הבניה, בהתאם לטכנולוגיה המוצעת.
- ב. הוועדה רשאית לאשר במסגרת היתר הבניה, ובלא צורך לשנות תכנית זו, שינוי במיקום מתקני תחנת הכוח או במתקני העזר שלה העומדים בתנאי התכנית, למעט סוג הדלק. תכנית שמטרתה העברת דרכים ותשתיות בשטח שיעודו חקלאי לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- ג. ניתן יהיה לשנות, באישור הוועדה, את הספק התחנה ב-10% ביחס להספק הקבוע בתכנית זו, וזאת לאחר שהשתכנעה הוועדה כי השינוי נובע משיקולים טכניים ו/או הנדסיים. בכל מקרה, כתוצאה מהשינוי לא יגדל שטח התכנית.

6.13. העתקת תשתיות

חייבה הקמת המתקן התרמו-סולארי חסטה של קו תשתית קיים, תקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח הרשות המוסמכת. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.

6.14. תוראות לתכנית נספח סיכונים לעת בקשה להיתר

- הוראות אלה לא יחולו על מתקן בטכנולוגיה פוטו-וולטאית.
- א. יוצגו רשימות כל החומרים המסוכנים המתוכננים לשימוש בתחנת הכוח והכמויות המוערכות שלהם, לשימוש ולאחסון. הרשימה תכלול את כל התוספים להכנת כל סוגי המים, כולל מים נטולי מלחים לשימוש בדוודי הקיטור והטיפול בהם. כמו כן תכלול הרשימה את מי העיבוי, כל השמנים למיניהם לשימוש כמדיה להחלפת חום, כולל משך השימוש בהם עד שיש להחליפם בשמנים חדשים. עוד יפורטו כל השמנים לשימוש במערכות מכאניות וחשמליות.
 - ב. לכל אחד מהחומרים יש לצרף MSDS עדכני בנספח, ולתאר בטבלאות ברורות את מיקום האחסון שלהם, גדלי כל יחידות האחסון (נפח, משקל, מידות) וגודל כל המאצרות (נפח ומידות).

- ג. אם יש שינויים בגודל יחידות האחסון, עליהם כבר בוצעו החישובים למרחקי הפרדה עם תכנת ALOHA, יהיה צורך לבצע חישובים חדשים כדי לוודא שאין חריגות מהמסקנות הראשונות.
- ד. יש לתאר ולכמת את כל השפכים התהליכיים והסניטריים, עם כל הכמויות, ומקום האחסון שלהם עד לטיפולם ו/או סילוקם לאתר מורשה.
- ה. יש להעריך את גודלם וכמותם של האריזות הריקות של כל החומרים, ולקבוע מקום אחסון סגור ונעול עד לסילוקם לאתר מורשה או לשימוש חוזר תוך החזרה לספקיהם.
- ו. יש להגיש תכנון כללי ולתאר את התכניות של מערכות כיבוי האש למיניהן של התחנה בכללותה, ולצרף את אישור שירותי כבאות והצלה, תוך הצבעה על התקנים הישראליים והתקנים של NFPA שנדרשו.
- ז. במידה ויוחלט להשתמש בסולר לשעת חירום (במידה ותתרחש הפסקת אספקת הגז הטבעי), יש לתאר את כל מערכת האחסון וכיבוי האש הספציפית בקצף של מיכלי הסולר, לרבות מערכת המילוי במיכליות כביש. למאצרות/הסולר לא יהיה צינור ניקוז, אלא בור ניקוז אליו תותקן משאיבה מטיפוס דיאפרגמה כפולה מופעלת באויר דחוס להחזרת הסולר למיכליות כביש. בהיות/ים מיכלי הסולר בחוץ, יש לתכנן את גודל המאצרות ומבנה הבטון שלהן על פי הדרישות של פיקוד העורף. יש להקפיד על ציפוי מלא של כל השטח הפנימי של המאצרות באפוקסי או בפוליפוראן, כדי למנוע חדירת הסולר דרך הבטון אל האדמה.
- ח. מאחר והגז הטבעי מסופק מתחנת PRMS חיצונית ובלחץ נמוך של כ-2 בר, אין צורך בסידורי בטיחות מיוחדים למערכת השימוש בגז טבעי, פרט לצורך בהחלפת כל צינוריות הגומי כל שנה (עקב החום וקרינת השמש החזקה) ולהשתמש בצינוריות חזקות העמידות בשמש.

6.15 עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות התשל"ח 1978.

כל עבודה בתחום השטח תתואם עם רשות העתיקות 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות.

6.16 חינוך

בכל מקום בו נדרשת היוועצות או חוות דעת, היא תימסר תוך 30 יום מיום שנדרשה על ידי מוסד התכנון, אלא אם כן קבע פרק זמן ארוך יותר. מוסד התכנון ראשי לדון בתכנית גם ללא חוות דעת אם חלף המועד להגשתה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

התחנה תוקם בשלב אחד.

7.2 מימוש התוכנית

יוחל בהקמת תחנת הכוח תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית עם אפשרות הארכה לשנתיים נוספות ע"י הוועדה.

8. חתימות

תאריך: 29.7.14	חתימה: שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ	שם: שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 510459928	תאגיד: שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת		

תאריך: 24/8/2014	חתימה: אודיכל דני בר קמה מחכננים בע"מ ת.ד. 25256 תל אביב	שם: אודיכל דני בר קמה	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 511536575	תאגיד: א.ב.מחכננים בע"מ		

תאריך: 29.7.14	חתימה: שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ	שם: שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ	יום כמועל
מספר תאגיד: 510459928	תאגיד: שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ		