

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 101/מפ/12

שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי - קיבוץ סמר

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילות

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
25.10.2011

מתן תוקף הפקדה

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית

מתקן פוטוולטאי סמר ממוקם בתחום קיבוץ סמר בערבה, דרומית מזרחית לשטח הבנוי של הישוב.

החלטת ממשלה בענין " קביעת יעד מנחה וגיבוש כלים לקידום אנרגיות מתחדשות בפרט באזור הנגב והערבה" מינואר 2009, קבעה יעדי ייצור להפקת חשמל מאנרגיות מתחדשות בהיקף של 5% מהאנרגיה החזויה בשנת 2014 ובהיקף של 10% מהאנרגיה החזויה בשנת 2020. משמעות ההחלטה הנה תוספת של אלפי מגוואט שיהיו מבוססים על מקורות מתחדשים.

בהתאם לפוטנציאל מקורות מתחדשים, הקיים במדינה (סולארי, רוח וביו-מאסה), עיקר התוספת צפויה לבוא ממתקנים סולאריים.

בינואר 2010 פרסמה הרשות לשירותים ציבוריים-חשמל הסדרה למתקני ייצור חשמל סולאריים הגדולים מ- 50 קילוואט המתחברים לרשת החלוקה. ההסדרה סללה את הדרך, מבחינה רגולטורית וכלכלית, בין היתר להקמת מתקנים בטכנולוגיה PV, אשר יחוברו לרשת החלוקה בהספק מותקן של כ- 12 מגוואט.

מדיניות לקידום תכניות להקמת מתקנים סולאריים לייצור חשמל אשר הותוותה ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה תמא / 10 / ד / 10, קובעת כי תכנון של מתקנים הפועלים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בשטחים בהיקף של עד 750 דונם, יעשה בדרך של תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

בהתאם לאמור מוגשת בזאת התכנית להקמת מתקן לייצור חשמל, בשטח מתוך משבצת החקלאית של קיבוץ סמר. התכנית מבקשת להתאים את ייעוד הקרקע לייעוד מעורב קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים, אשר ישמש להקמת מתקן שיפעל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בהספק מותקן משוער של 10.8 מגוואט. הגדלת ההספק המותקן תחייב בחינת יכולת הוצאת האנרגיה על ידי חברת החשמל ללא תיקון תוכנית זו ובלבד שמשבצת הקרקע לא תשתנה.

התכנית כפופה לתכנית מתאר ארצית 10/ד/10 למתקנים פוטו וולטאיים ונערכה על פי הנחיותיה. התכנית תואמת ליעדי הממשלה ולהסדרה שפורסמה ע"י רשות החשמל וע"י מנהל התכנון במשרד הפנים ונגזרת מהן.

אודות המתקן לייצור חשמל-

מדובר במתקן אשר ייצר חשמל בהספק משוער של 10.8 מגוואט בטכנולוגיה פוטו-וולטאית אשר יהיה מחובר לרשת חלוקת החשמל לקו מתח גבוה 33 ק"ו (רצועת הקו לא ניכללת בתוכנית). קו החשמל להוצאת האנרגיה יתוכנן, יוקם ויופעל על ידי חברת החשמל.

בהתאם לחוק משק החשמל, לתקנות שהותקנו מכוחו ולאמות המידה שפורסמו ע"י רשות החשמל, קיימת חובת רכישה של החשמל המיוצר מהמתקן ע"י חברת החשמל בהיותה ספק שרות חיוני (כהגדרתו בחוק משק החשמל) בתעריף מוסדר (Feed in Tariff) אשר נקבע ע"י הרשות.

טכנולוגית הפוטו-וולטאי עושה שימוש בתאים פוטו-וולטאים (PV) שהנם התקן סולארי להפקה ישירה של אנרגיה חשמלית על ידי קליטת קרינה אלקטרומגנטית מן השמש. תאים פוטו-וולטאים, הנקראים גם תאי שמש או תאים סולאריים בנויים מחומרים מוליכים למחצה.

התא הפוטו וולטאי בנוי משתי שכבות צורן (סיליקון) שבכל אחת עקבות של יסוד נוסף. הסיליקון, הנו חומר המצוי בשפע, אשר אינו מתכלה וכרייתו אינה מזיקה לסביבה.

כאשר גלים אלקטרומגנטיים באורך המתאים נקלטים בשכבה העליונה, האלקטרונים ה"מיותרים" שבה משתחררים ממשכת הגרעין והופכים חופשיים. המשיכה הרבה של השכבה התחתונה גורמת לאלקטרונים החופשיים לנוע מהשכבה העליונה דרך המוליך אל השכבה התחתונה.

הדבר יוצר יונים חיוביים (קטיונים) של ארסן בשכבה העליונה, ויונים שליליים (אניונים) של בורון בשכבה התחתונה. עובדה זו גורמת למשיכה בין היונים ובעקבות כך למסירת אלקטרונים מהשכבה התחתונה אל העליונה. מעגל זה יימשך כל עוד מקור האור זמין.

השמש המקרינה על הסיליקון, היא אשר יוצרת את תנועת האלקטרונים, ובשדה החשמלי נוצר זרם חשמלי ישר (DC), אשר מומר בהמשך באמצעות מתקן Inverter לזרם חליפי (AC).

פנל סולארי הוא הרכבה של תאים סולאריים ליחידה אחת. התאים הסולאריים מחוברים בטור ביניהם בקבוצה (חיבור בטור מגדיל את המתח). חיבור של מספר שרשראות במקביל יוצר את הפנל הסולארי (חיבור במקביל מגדיל את הזרם). התאים בפנל מצופים בחומר מגן, ממוסגרים במסגרת אלומיניום ומכוסים בזכוכית שקופה.

השמש מספקת במוצק כ-1 קילוואט (1,000 וואט) למטר מרובע. קילוואט מותקן מייצג את ההספק החשמלי של המערכת בתנאים אידיאליים של אור ישיר. בשעות לילה, עננות, אובך וחורף יורד ההספק ולכן חישוב הצריכה נעשה לפי שעות השמש ביום ממוצע בישראל, על בסיס חישוב שנתי המביא בחשבון הבדלים בין הקיץ לחורף.

המתקן עצמו מכיל מספר מרכיבים, שהעיקריים שבהם הינם:

- תאים פוטו-וולטאים (PV) המסודרים במודולים ובמערכים.
- תמיכות למודולי ה-PV אשר עשויות להכיל (תלוי שטח, קרינה והיבטים נוספים) מערכת עקיבה עם מנוע המשפרת את הספק המתקן עד 20%. התמיכות עשויות מבטון ויהיו מונחות או חפורות.
- ממירים להפיכת מתח DC המיוצר בתאים למתח AC המסופק לרשת החשמל
- חיווט בין המרכיבים השונים וקופסאות חיבורים.
- לוחות חשמל ומערך מדידה ובקרה
- שנאים להתאמת המתח לצורך אספקה לרשת וחיבור לרשת החלוקה
- גידור היקפי יוקם על פי דרישות הגורמים המוסמכים (משטרת ישראל ומשרד התשתיות הלאומיות) ובתיאום עם רטי"ג ו/או משרד הגנ"ס
- תאורה/צילום תרמי

אודות הקמת המתקן -

הקמת המתקן נעשית בתקופה קצרה יחסית של כשנה ממועד עליה על הקרקע והיא כוללת עבודות הנדסה אזרחיות הכוללות, יישור של הקרקע, בניית בסיסים לתמיכות, גידור והסדרת הניקוז לפי תוכנית הניקוז המאושרת.

עם גמר עבודות הנדסה האזרחית, מתקינים את המודולים והתמיכות ובמקביל מבצעים את עבודות החשמל הכוללות חיבור המרכיבים השונים והתקנת הממירים והשנאים.

רכיבי המתקן ואופן הקמתו מאפשרים ייצור של חשמל נקי לתקופה ממושכת.

הקמת המתקן תעשה ככל הנדרש לפי הנחיות המשרד להגני"ס ורטי"ג.

אודות השטח שאותר להקמת המתקן –

השטח שאותר הנו חלק ממשבצת הקבע העומדת לרשות קיבוץ סמר והוא בהיקף 203.961 דונם. השטח תואם את הדרישות שהוגדרו במסגרת המדיניות התכנונית למתקנים סולאריים, לרבות בהתייחס לעמדה שהוצגה מטעם משרד החקלאות, כמו גם לכללים הנהוגים במינהל מקרקעי ישראל.

אודות פירוק המתקן עם גמר השימוש -

הפירוק של המתקן יעשה בתיאום עם משרד הגני"ס ו/או רטי"ג. עם תום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי, או לפי התכנית הקודמת בלבד.

אודות אחזקה שוטפת של המתקן –

אחזקה שוטפת של המתקן תכלול שטיפת לוחות בתכיפות של כאחת ל-3 חודשים, למעט בעונה גשומה. שטיפת הלוחות תעשה במידת האפשר באמצעות מים מרוככים. לא יעשה שימוש במים מהקצאה לחקלאות ולא יידרש חיבור למים לצורך זה. ייעשה תיחוח תקופתי של הקרקע על מנת לשמור על משמעותה החקלאית של הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
| מתקן פוטו-וולטאי - קיבוץ סמר | שם התוכנית | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |
| 1001/מפ/12 | מספר התוכנית | |
| 203.961 דונם | | 1.2 שטח התוכנית |
| <ul style="list-style-type: none"> מילוי תנאים למתן תוקף | שלב | 1.3 מהדורות |
| 1 | מספר מהדורה בשלב | |
| 20/09/2011 | תאריך עדכון המהדורה | |
| <ul style="list-style-type: none"> תוכנית מפורטת | סוג התוכנית | 1.4 סיווג התוכנית |
| <ul style="list-style-type: none"> כן | <ul style="list-style-type: none"> האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | |
| <ul style="list-style-type: none"> ועדה מחוזית | | |
| לר | לפי סעיף בחוק | |
| <ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות | |
| <ul style="list-style-type: none"> ללא איחוד וחלוקה. | סוג איחוד וחלוקה | |
| לא | <ul style="list-style-type: none"> האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי | |

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית חבל אילות

קואורדינטה X 411,500
קואורדינטה Y 202,750

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ סמר מדרום לשטח הבנוי של הקיבוץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית חבל אילות

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

באר שבע
קיבוץ סמר
ל.ר.
ל.ר.
ל.ר.

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

| 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית | | | | |
|----------------------------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| 39113 | מוסדר | חלק מהגוש | --- | 3 |
| 39114 | מוסדר | חלק מהגוש | ---- | 5 |

הכל 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

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------------------------------|-----------------|--------------------|------------|
| משד / 11 | • שינוי | שינוי לגבי יעוד | 5715 | 10.9.2007 |
| 159 / 02 / 12 | • שינוי (שינוי בקו בניין מערבי) | --- | 4723 | 20.1.1999 |
| תמ"א 23 | • כפיפות | --- | 3366 | 31.07.1986 |
| תמ"א 35 | • כפיפות | ---- | 5474 | 27.12.2005 |

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|----------|---------------------------|
| 17.01.2011 | 6189 | התכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו | • פירוט | תמ"א 10/ד/10 |
| 24.10.2007 | 5728 | התכנית חלה בתחום הרצועה לתכנון למסילת ברזל | • כפיפות | ת/מ/מ/4/14 - 21 |
| 6.4.2009 | 5939 | על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית 175\02\12 – שדה התעופה תמנע, חבל אילות לרבות הגבלות בניה לגובה, רעש וסכנת ציפורים | • כפיפות | תכנית מפורטת 175/02/12 |
| 18.12.2006 | 5606 | ---- | • כפיפות | תמ"א 3/ב/34 |
| 14.9.2009 | 5998 | ---- | • כפיפות | תמ"א 5/ב/34 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|--------------------------|---|-------------------|---------------|-------------|--------|-------|---|
| | ועדה מחוזית | אורבך הלוי אדריכלים מהנדסים בע"מ - עזרא ענבר | 20/09/2011 | 1 | ---- | 1:2500 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ועדה מחוזית | אורבך הלוי אדריכלים מהנדסים בע"מ - עזרא ענבר | 20/09/2011 | --- | 26 | --- | מחייב | הוראות התוכנית |
| 02/12/2010 | המשרד לחגנת הסביבה | יוזמות סביבה בע"מ - יוסי קליק | אוגוסט 2010 | --- | 58 | --- | מנחה | נספח נופי סביבתי מהדורה 2 |
| 22/06/2010 | רשות ניקוז ערבה | אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה - נמרוד חלמיש | 16/6/2010 | ---- | 16 | ---- | מנחה | נספח ניהול נגר עילי וניקוז 1 מהדורה |
| | ועדה מחוזית | אורבך הלוי אדריכלים מהנדסים בע"מ - עזרא ענבר | 20/09/2011 | 1 | ---- | 1:1250 | מנחה | נספח בינוי |
| 02/12/2010 | המשרד לחגנת הסביבה | יוזמות סביבה בע"מ - יוסי קליק | אוגוסט 2010 | ---- | 37 | ---- | רקע | מסמך בחינת חלופות מיקום |

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

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 / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | 09-9520001 | 054-5730781 | 09-9520000 | רח' אבא אבן 1 הרצליה פיתוח 46715 | 51332173-7 | חב' דלקיה אנרגיה ושירותים בע"מ | - | 025477175 | אבי טבה | סמנכ"ל כספים |
| | 09-9520001 | | 09-9520000 | רח' אבא אבן 1 הרצליה פיתוח 46715 | 51332173-7 | חב' דלקיה אנרגיה ושירותים בע"מ | | 025199886 | רונו שטרקמן | מזכ"ל |

| 1.8.2 מגיש התוכנית | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----|--------|------------|--------------------|-------------|-----------|------------|-----------|----------------------------|--------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| Samara-manager@samara.ardom.co.il | | | 08-6356792 | קיבוץ סמר 88815 | 57-002354-9 | קיבוץ סמר | - | 53500476 | אחוד קוגלר | מרכז משק |
| | | | | | 57-002354-9 | קיבוץ סמר | - | 313645830 | קיבוץ סמר אפסימון פיליפ | חבר הנחלה |

| 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 | מספר זהות |
| | 08-6264266 | | 08-6264333 | התקנה 4 קריית הממשלה באר שבע | | מדינת ישראל על דף מינהל מקרקעי ישראל | | | | |
| Samara-manager@samara.ardom.co.il | | | 08-6356792 | קיבוץ סמר 88815 | 57-002354-9 | קיבוץ סמר | 53500476 | אחוד קוגלר | חבר הנחלה קיבוץ סמר | חבר הנחלה |
| | | | 08-6356792 | קיבוץ סמר 88815 | 57-002354-9 | קיבוץ סמר | 313645830 | אפסימון פיליפ | חבר הנחלה קיבוץ סמר | חבר הנחלה |

| עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4 | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|-------------|------------|-----------------------------------|-------------|--------------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|------------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלמון | כתובת | מיס' תאגידי | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מסמך זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
| mail@tah-arch.com | 03-5445950 | 050-7773545 | 03-5465557 | ת.ד. 1122 קריית שדה תעופות, נתב"ג | 512985144 | אורבך הלוי אדריכלים מתנדסים בע"מ | 87976 | 22274583 | אורי הלוי | אדריכל | עורך התוכנית |
| mail@hlm-mapping.co.il | 03-9626874 | | 9627082 | הכשרת הישוב 10 ראשלי"צ | 511582447 | הלפרין פלוס מדינות ופוטוגרמטריה בע"מ | 442 | 42468215 | משה פלוס | מרדך מוסמך | מרדך |
| yossi@yozmot-env.com | 09-8855174 | 050-4826620 | 09-8855071 | היצירה 6 א.ת. דרומי נתניה | 512806886 | יוזמות תכנון וניהול סביבתי בע"מ | 27912 | 031187268 | יוסי קליק | יועץ סביבתי | נספח סביבתי נופי |
| office@afik-eng.com | 08-6460915 | | 08-6460914 | הגורן 6 פארק תעשיות עמר | | אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה | | 54709837 | נמרוד חלמיש | מהנדס | 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 |
|------------------|---|
| מתקן פוטו-וולטאי | מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל בשטח שלא יעלה על 750 דונם, הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים. שטח המתקן יכול את כל התשתיות הדרושות לתפעולו, למעט קווי חשמל. |
| 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. |
| קו ומתקן תשתית | קו או מתקן עילי או תת-קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, 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 בהוראות תמ"א 10/ד/10, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

הקמת מתקן פוטוולטאי בקיבוץ סמר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מקרקע חקלאית ליעוד מעורב 'קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים';
- 2.2.2 קביעת תנאים להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק משוער של 10.8 מגוואט;
- 2.2.3 קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע;
- 2.2.4 קביעת הוראות בניה;
- 2.2.5 קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים;
- 2.2.6 קביעת הנחיות סביבתיות, נופיות וחקלאיות;
- 2.2.7 קביעת שלבים וההתניות לביצוע;
- 2.2.8 קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|--------------|
| סה"כ שטח התוכנית - דונם | 203.961 דונם |
|-------------------------|--------------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | מגורים |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | דיוור מיוחד |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | מסחר |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | תעסוקה |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | מבני ציבור |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | תיירות/מלונאות |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | תאי שטח | יעוד |
|----------------|---------|-----------------------------|
| 1,3 | 1,3 | קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים |
| 2 | 2 | דרך מאושרת |

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 |
| 99.43 | 202,798 | קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים | | 99.43 | 202,798 | חקלאי |
| 0.57 | 1,163 | דרך מאושרת | | 0.57 | 1,163 | דרך מאושרת |
| 100% | 203,961 | סה"כ | | 100% | 203,961 | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים |
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | הקמת מתקן פוטוולטאי בהספק משוער של 10.8 מגוואט, בכפוף לאמור בסעיף 6. יא. שלהלן. |
| ב. | הקמת מתקן השנאה להתאמת ייצור חשמל למערכת ההולכה. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה. |
| ג. | עם תום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי. |
| ד. | תאסר הקמת עמדת שמירה קבועה בשטח התכנית. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | בשטח זה תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי מונח על הקרקע, מבנים ומתקנים נלווים אליהן בעלי זיקה ישירה לייצור חשמל לרבות, מבנים ומתקנים להשנאה, חדרי בקרה וחניות. כל עוד לא קם המתקן הפוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית מאושרת קיימת. המתקן ופעילותו הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית. |
| ב. | בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול נגר ומניעת שטפונות. |
| ג. | שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן ייבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה. |
| ד. | שימוש אחר בשטח התוכנית המתוכנן יהווה סטייה ניכרת. |
| ה. | ניתן יהיה להגדיל את ההספק המותקן ללא תיקון תוכנית זו, בתוך משבצת הקרקע הכלולה בתוכנית בייעוד מעורב לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים בכפוף לעריכת סקר היתכנות על ידי חברת החשמל שיאשר את יכולת הוצאת האנרגיה. |
| ו. | הנפת עגורן או מנוף, ככל שתידרש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, תתואם ותאושר ע"י צה"ל בהתאם לאמור בסעיף 3.ב. במכתב צה"ל מיום 20.09.2010. |
| 4.1.3 | הצעה לתכנון |
| א. | מסילת ברזל מוצעת לפי תמ"מ/4/14/21 |
| ב. | ניתן יהיה להשתמש באופן זמני בתחום הרצועה לתכנון המסומנת בתכנית למתקן פוטו-וולטאי. בעל המתקן יפנה את המתקן, על חשבונו ובאחריותו, מתוואי מסילת הברזל לרבות סילוק המתקן וכל חפץ או מבנה שהוקמו לצורכו בשטח תוואי מסילת הברזל, בהתראה של חב' רכבת ישראל בע"מ שתימסר בכתב לבעל הרישיון שנים עשר (12) חודשים מראש גם בטרם גמר השימוש בשטח למתקנים פוטו-וולטאים. |
| ג. | הוראות בהתאם לאמור בתמ"מ 23. |
| ד. | הוראות לשימוש באופן זמני להקמת מתקן פוטו וולטאי תהיינה בהתאם לאמור בסעיפים 4.1, 4.1.1, 4.1.2. |
| 4.1.4 | רדיוסי מגן לקידוח מים |
| א. | יותר שימוש לבאר מים. |
| ב. | מגבלות בניה בהתאם לרדיוסי המגן. |
| ג. | ברדיוס מגן א' של הקידוח לא תותר כל בניה למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו. |
| 4.1.5 | מגבלות בניה לקו מקורות |
| א. | מגבלות בניה לקו מקורות יהיו 5 מטר מציר הקו לכל כיוון. סה"כ רצועה ברוחב 10 מטר. |
| 4.1.6 | מגבלות בטיחות הטיסה, רעש מטוסים וסכנת ציפורים |
| א. | תישמרנה מגבלות בניה בגין בטיחות טיסה, רעש מטוסים וסכנת ציפורים לפי 175/03/12. |
| 4.1.7 | זיקת הנאה למעבר ברכב |
| א. | בתא שטח מס' 1 המשמש למעבר כלי רכב, יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל לצורכי ציבור. |

| | |
|----|---|
| ב. | רוחב זיקת הנאה כמסומן בתשריט. |
| ג. | אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המסומנת כזיקת הנאה, למעט סלילת דרך ואחזקתה, הצבת עמודי חשמל, הנחת קווי תשתית עיליים ותת-קרקעיים. |

| | |
|-------|--|
| 4.2 | שם ייעוד: דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| א. | דרך מאושרת לפי 159/02/12. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א. | תיאסר כל בניה למעט האמור בתכנית 159/02/12. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 - טבלת זכויות

| קווי בנין (מטר) | קווי בנין | | מספר קופות | | גובה מבנה (מטר) | תכסיף (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | גודל מנוש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד | |
|--|-------------|------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|-----------|-----------------------|----------------------|---------------------|-------|-----------------|------------|------|---|
| | ציד-י-ציד-י | ציד-י-ימני | מרחק מרחק | מעל לפנייה הקובעות | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לפנייה הקובעות | שירות | | | | מעל לפנייה הקובעות |
| 5 | 10 | 10 | 10 (8) 2.5 (9) 5 (10) | - | 1 | 0.25% | 0.35% | 500 מ"ר (6) | - | - | 500 מ"ר | 199,259 | 3 | מבנים קרקע חוליות ומתקנים תנדסיים |
| - | - | - | - | - | - | 68% (4) | (12) | - | - | - | - | 3,539 | 1 | |
| תאסר כל בניה למעט האמור בתכנית 159/02/12 | | | | | | | | | | | | 1,163 | 2 | דרך מאושרת |

הערות:

- (1) גובה מבנה
- (2) גובה דרך היקפית
- (3) גובה עמודי תאורה
- (4) תכסיף מתקנים P.V
- (5) גובה פאלנים / קולט פוטו-וולטאי מפני הקרקע
- (6) שטחי הבנייה אינם כוללים מתקני מיתוג והשגאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל. מוזג לקווי בנין יהיה מותר להקים קווי ומתקני תשתית. הפסת עגרון או מנוף, ככל שתידרש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, תתואם ותואשר ע"י צה"ל בהתאם לאמור בסעיף 3.3. במכתב צה"ל מיום 20.09.2010.
- (7) קו בנין באזור זיקת הנאה למעבר ברכב.
- (8) קו בנין באזור זיקת הנאה למעבר ברכב.
- (9) קו בנין באזור זיקת הנאה למעבר ברכב.
- (10) קו בנין באזור קו מקיפות.
- (11) אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת כזיקת הנאה, למעט סלילת דרך ואחזקתה, הצבת עמודי חשמל, הנתח קווי תשתית עיליים ותת-קרקעיים.
- (12) כמפורט בסעיף 5.2 להלן.

5.2 - הוראות

1. שטחי הבנייה שבטבלה הינה למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאים (הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם, (שאינם בתוך מבנים מקורים). כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשגאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקפועים בטבלה, וזאת בתכסיף המרבי 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 נכרת מהוראות תכנית זו.
3. טכנולוגיות הקולטים שתואשר במסגרת ההיתר, תחייבה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
4. בתחום קווי הבנין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.

6. הוראות נוספות**א. הוראות למניעת ומזעור מפגעים סביבתיים**

1. בתום השימוש השטח ישוקם בהתאם לתכנית שיקום באישור הועדה המקומית ויושב למצבו ערב ביצוע תכנית זו ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
2. היזם ייפעל ככל שהדבר יתאפשר לתיאום תשתיות מול המתקן הסמוך של קבוץ אליפז בתאום עם חברת חשמל.
3. היזם בשיתוף הקיבוץ ייפעל, בכפוף לדרישות הגורמים המוסמכים וככל שהדבר יתאפשר, למניעת גידור שטחים חדשים בסביבת האתר על מנת למזער פגיעה ברצף השטחים הפתוחים באזור ומעבר בעלי חיים.

ב. הוראות לעת התכנון

1. התכנון יעשה תוך מזעור פגיעה בקרקע והפחתת חפירות ככל שיתאפשר.
2. תוקם מערכת צילום תרמי במקום תאורה, ובתאום עם רט"ג.
3. גידור היקפי יוקם בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים כל העבודות יבוצעו בתחום האתר. הגידור יבוצע בשלב ראשון והעבודות יבוצעו בתוך התחום המגודר.
4. לא תוקם עמדת שמירה באתר.

ג. הוראות לעת הקמה**1. מחנה קבלן**

מחנה הקבלן ימוקם בתוך שטח האתר למתקן פוטוולטאי

1.1 הקמה

- 1.1.1 **גידור:** שטח המחנה יהיה מגודר למעט כניסה אחת. כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר. הקבלן יהיה אחראי על תחזוקתם השוטפת של הגידור ושער המחנה.
- 1.1.2 **מתקני דלק ושמונים:** כל מיכלי הדלק והשמונים יוצבו בתוך מאצרות אטומות, גם אם מוצבים על גבי מבנים.
- 1.1.3 **שילוט:** באחריות הקבלן להציב שלט (שיפורק בסיום העבודות) ובו יהיה מפורט שם הפרוייקט והגורמים הרלוונטים - לרבות המפקח, דרכי ההתקשרות ומועד סיום משוער.
- 1.1.4 לפני העלייה על השטח, תבוצע העתקה של זוחלים ומכרסמים מהשטח על ידי איש מקצוע ובתאום עם רט"ג.

1.1.5 פעולות נדרשות בטרם הכנסת כלים לשטח: סימון השטח וגידורו בתיאום עם המפקח מטעם רטי"ג וכן תאום עם מערכת הביטחון לפי מכתב הערות מיום 20.09.2010. סעיפים 3ב' ו-1ד'.

1.1.6 עמודי החשמל המוליכים משטח האתר, ככל שיוקמו לטובת המתקן, ימוגנו נגד התחשמלות בעלי כנף.

1.1.7 מבני שירותים: ייעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים בלבד. לא יתבצע סילוק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי כמו סילוק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.

1.2 תפעול

- 1.2.1 לא יהיו בשטח האתר מבני מגורים. לא תותר החזקת כלבים והקמת ביתן שומר.
- 1.2.2 חניית כלי רכב וציוד הנדסי שלא בשעות העבודה תהיה בתחום המגודר בלבד.
- 1.2.3 ניקוז: הניקוז יתוכנן באופן שימנע יצירת שלוליות מים עומדים ולפי הוראות הנספח ההידרולוגי מאושר ע"י רשות הניקוז.
- 1.2.4 שמנים משומשים במקרים בהם עוסקים בתיקונים של כלי רכב כבדים למיניהם. ייאספו למיכלים ייעודיים ויסולקו למפעל או לאתר מורשה לטיפול בשמנים משומשים. הטיפול בשמנים משומשים יהיה לפי תקנות למניעת מפגעים (שמן משומש) התשנ"ג 1993.
- 1.2.5 אבק: באחריות הקבלן לפעול למזעור באופן שוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר (מגרסות, מערומי עפר וכו').
- 1.2.6 חומרי בניה יאוחסנו באופן מסודר ובבטיחות מירבית. יש למנוע מטרדי אבק וריחות משטחי האחסון. אין לאחסן חומרים שאינם משמשים ישירות לעבודה במקום.
- 1.2.7 מניעת שריפות ובטיחות אש בתחום המחנה ובסמוך לו תהיה באחריות הקבלן. תיאסר הדלקת מדורות.
- 1.2.8 פסולת תיאסף במכולות ותפונה לאתר מורשה בלבד (לפני תחילת העבודות יוצג הסכם עם קבלן לפינוי). פסולת למיחזור תופרד ותופנה לאתר/מפעל מחזור. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג. פסולת תיאסף במשך כל היום בתחום המחנה על מנת למנוע סחיפה של פסולת על ידי רוח. הגדר סביב המחנה תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.
- 1.2.9 תנועה לתחומי המגרש ומהם תהיה בצירים קיימים. באם המחנה נמצא סמוך לדרכים פעילות, יתקבל אישור מתאים מיועץ בטיחות להגנה על עוברי הדרך.
- 1.2.10 פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי בהתאם להנחיות רטי"ג.

1.3 שיקום

1.3.1 בגמר העבודה יפונה המחנה כולל כל שאריות הפסולת.

1.4 שימור הקרקע

1.4.1 היזם יפעל לצמצום הפגיעה בקרקע על ידי אי הידוק של כל השטח, אלא לצורך מעבר של כלי רכב כבדים בנתיבים שייקבעו בשטח המחנה. תינתן קדימות ככל האפשר להנחת יסודות במקום עגינתם בקרקע ותיחוח של הקרקע לאיוורור מתאים.

1.4.2 בהתאם להוראות המשרד להגני"ס בשלב ראשון תוקם גדר היקפית וכל העבודות יבוצעו בתחומה כמפורט:

1.4.2.1 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.

1.4.2.2 הקבלן יהיה אחראי על תחזוקתם השוטפת של הגידור והשערים.

1.4.3 תינתן עדיפות, בתלות בסוג הקרקע, להתקנת הקונסטרוקציה באמצעות קידוח בהקשה ללא יציקות בטון קבועות על פני התקנה באמצעות כלונסאות חפורים בקרקע.

1.4.4 המפרט למיגון כבלי החשמל התת-קרקעיים וקווי התקשורת בתחום התוכנית וכן קווי החשמל המוליכים מהמודולים יתואם עם רט"ג.

ד. הוראות לתחזוקה שוטפת

1. ייעשה שימוש מינמיאלי במים לשטיפת המודולים ובכל מקרה לא יהיה על חשבון הקצאת המים לחקלאות של הקבוץ.
2. היזם יפעל לצמצום פיזור עודפי מים הקשורים לניקוי הפנלים למניעת צמיחת עשבי בר בשטח.
3. תמנע התפתחות צומח עקב השימוש במים לשטיפת המודולים באמצעות כיסוח הצומח או חיפוי בגזם. במקרים מיוחדים בהם ידרש אמצעי אחר, יעשה בתיאום עם רט"ג.
4. חניית כלי רכב וציוד הנדסי שלא בשעות העבודה תהיה בתחום המגודר בלבד.
5. בזמן ההקמה יעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים ניידים בלבד, לפי הקבוע בסעיף 6.ג (ס"ק 1.1.7).

ה. הוראות לפירוק המתקן

1. עם תום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי, או לפי התכנית הקודמת בלבד.
2. פירוק המתקן ייעשה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע והכל בהתאם להנחיות משרדי הגני"ס, /או חקלאות /או רט"ג.

3. השטח ישוקם ויושב לפעילות חקלאית ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

1. איכות סביבה חקלאות ונוף

במסגרת השימוש בשטח יינקטו אמצעים ככל שניתן לצימצום פגיעה בסביבה ובמערכות אקולוגיות הנמצאות בשטח התוכנית וסביבתה.
השטח ישוקם ויושב למצבו הנוכחי עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

2. טיפול חזותי באתר

1. לאורך גדרות המתקן ומתחם התוכנית תאסר נטיעת צמחי נוי, בהתאם להנחיות המשרד להגניס, כיוון שמדובר באזור מדברי.

ה. 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 תיאום מוקדם 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, 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.

ט. דרך הוצאת החשמל מהמתקן הפוטו-וולטאי

הוצאת חשמל לרשת החשמל הארצית תתבצע דרך מתקן השנאה לקו הולכה של 33 ק"ו. מיקום משוער על פי תכנית בינוי לחיבור המתקן לרשת החלוקה הינה צפונית לתכנית.

י. ניקוז

1. בחינה מפורטת של השפעות אפשריות של נחל הערבה על התכנית וכן חישובי ספיקות ופטרונות ניקוז מפורטים יוגשו במסמך הידרולוגי לרשות ניקוז ערבה ולרשות הטבע והגנים. המסמך יהיה נלווה למסמכי היתר הבניה ואישורו ע"י רשות הניקוז וע"י רשות הטבע והגנים בשל הקרבה לשמורת הטבע, ויהיה תנאי למתן היתר בניה.
2. עקרונות ניקוז לטיפול בנגר כוללים הפניית הנגר הנוצר בשטח התכנית לכיוון מחצבות חול ממזרח לתכנית באמצעות תעלות ומעברי מים ומניעת כניסת נגר ממעלה האגן המקומי אל שטח התכנית באמצעות סוללת הגנה.

יא. גמישות ושינויים לתכנית

שינוי בהיקף, במיקום ובסוג המתקנים המשמשים את מתקן הפוטו-וולטאי או במתקני העזר שלו, למעט היקף הייצור הכולל, לא יהוו שינוי לתכנית זאת.
למרות האמור לעיל, ניתן יהיה להגדיל את היקף הייצור הכולל ללא תיקון תוכנית זו, אם מתקיימים כל אלה:

1. עודכן סקר ההיתכנות במידת הצורך.
2. התקבלה הסכמה בכתב מחברת החשמל לגבי יכולת רשת החשמל לקלוט את ההספק המוגדל.
3. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:
 - 1.1. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה.
 - 1.2. לא יהיה צורך בהגדלת השטח למתקן הפוטו וולטאי.
4. אם הגדלת ההספק תחייב קו מתח עליון, או הגדלת שטח המתקן הפוטו וולטאי, יידרש שינוי לתכנית, בין השאר לצורך הכללת הרצועה לקו מתח עליון בתחום התכנית.

יב. הפעלת המתקן הפוטו וולטאי

הפעלת המתקן הפוטו וולטאי תאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:

1. לא יופעל המתקן הפוטו וולטאי 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.
2. מהנדס הועדה המקומית אישר שמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.

יג. הסטת קו תשתית קיים

חייבה הקמת מתקן הפוטו וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של קו תשתית חדש וביטולו של הקיים יהיו בפיקוח הרשות המוסמכת על פי סעיף 11.12 להוראות תמ"א 10/ד/10. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.

יד. התאמה לחיבור לרשת החשמל

טרם הקמת מסדר המיתוג במתח גבוה תחול חובה על יוזם התוכנית לקבל אישורה של חברת חשמל לישראל בע"מ לכך שתוכניות המסדר מתאימות לחיבור לרשת החשמל (רשת חלוקה) ובכלל זה מיקומו ואופן חיבורו לרשת החשמל הקיימת.

טו. הגבלות בניה בגין תכנית 1\107\03\12 – נמל תעופה אילת-עין עברונה – הגבלות

בניה בו ובסביבתו ותכנית 175\02\12 – שדה התעופה תמנע, חבל אילות

1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה, לרבות מיכשול דקיק, כפי שנקבעו בהוראות תכנית 1\107\03\12 – נמל תעופה אילת-עין עברונה – הגבלות בניה בו ובסביבתו ותכנית 175\02\12 – שדה התעופה תמנע, חבל אילות.

2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו על פי הגבלות בניה אלה, ואין לחרוג ממנו.
3. הגובה המירבי המותר לבניה למיכשול דקיק, כגון רום עליון של תרנים/אנטנות, מנופים, עגורנים וכו', נמוך ב-15 מ' מהמצויין לעיל, ואין לחרוג ממנו.
4. תנאי למתן היתר בניה ובקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי תכנית זו לאחר אישורה, בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ובכפוף לתנאים הבאים:

- 6.1.1 התייעצות עם איגוד ערים לכיבוי אש (אמצעים לגילוי ומניעת שרפות), משרד החקלאות, רשות הטבע והגנים, היחידה לאיכות הסביבה, רשות ניקוז ערבה, חב' מקורות וכל התייעצות נוספת לפי החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות התעופה האזרחית, כמפורט בסעיף 6(טו) לעיל.
- 6.1.3 המבנים במתקן הפוטו וולטאי יוקמו עפ"י התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- 6.1.4 קבלת היתר הבניה מותנית בהגשת בקשות להיתר בניה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- 6.1.5 לאחר סיום השימוש במתקן הפוטו וולטאי, יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12. יד' בהוראות תמ"א 10/ד/10. האמור בסעיף זה יהווה תנאי בהיתר הבניה.
- 6.1.6 האמור בסעיפים 6 יב.1 ו-6 יד ירשם בהיתרי הבניה שיוצאו מתוקפה של תוכנית זו.
- 6.1.7 ירשם בהיתר כי יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/נקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל.
- 6.1.8 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /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.
- 6.1.9 מיקום מתקני השנאה וקווי תשתית יכללו בבקשה להיתר ומיקומם יכול שיהיה בתוך תחום קווי הבניין.
- 6.1.10 בהיתר ירשם כי תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה לרשות העתיקות 48 שעות לפני תחילת ביצוע העבודות.
- 6.1.11 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 כאמור בס"ק 6.1.8 לעיל, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.
- 6.1.12 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.
- 6.1.13 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לנספח שימור ושיקום הקרקע והשבתו לתקלאות. הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול את תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק וכן הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן, לרבות ניקוי המתקנים בכדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע, בין היתר ע"י חומרי הניקוי. כמו כן, תיכלל בנספח הוראה כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון ליצור חשמל ישוקם השטח בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
- 6.1.14 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ספק שירות חיוני ואישור מינהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור בתחומי המגרש לרשת החשמל ולמסדר החשמל.

- 6.1.15 יירשם בהיתר הצורך בקבלת היתר הפעלה ממשד התש"ל כמפורט בסעיף 6 יב. 1.
- 6.1.16 בהיתר יירשם כי תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הביטחון שבועים מראש וכן יירשם שהנפת עגרון או מנוף, ככל שתידרש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, תתואם ותאושר ע"י צה"ל בהתאם לאמור בסעיף 3. ב. במכתב צה"ל מיום 20.09.2010.
- 6.1.17 תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובאמצעות מצלמת סטילס והמצאת הצילומים לועדה המקומית.
- 6.1.18 בהיתר ירשם כי על המגיש לתאם את דרך הגישה מול קצין המיקוש בצה"ל בהתאם לסעיף 3. ד. במכתב צה"ל מיום 20.09.2010.
- 6.1.19 בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי העפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבניה ופיתוח השטח ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, באחריות של מבקשי ההיתר. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.1.20 בהיתר ירשם: "במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה בכל שנה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות. ימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היוזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים ודו"ח יוגש לרשות הניקוז."
- 6.1.21 בהיתר יירשם: "תנאי לתחילת ביצוע עבודות יהיה העתקת עץ שיטה בהתאם לאישור פקיד היערות מיום 12.10.2010. אישור העתקה בפועל יועבר לוועדה המקומית."
- 6.1.22 הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו וולטאי ותקבע את גודלם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
- 6.1.23 תנאי לקבלת ההיתר יהיה הגשת כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית חבל אילות תטיל ותגבה היטל השבחה במידת הצורך בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 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 מ-2008 לחוק התכנון והבנייה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המיועדים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות וכן אישור רט"ג.

- ד. 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 וכן אישור רט"ג.
- ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.4 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.5 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.6 הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--------|
| 1 | הקמה | ----- |

7.2 מימוש התוכנית

- 7.2.1 תכנית זו תאפשר מתן היתרי בנייה למתקן פוטו-וולטאי בתוך שלוש שנים בלבד מיום אישורה.
- 7.2.2 תכנית זו תיחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן פוטו-וולטאי מכוחה בתוך שלוש שנים מיום אישורה, וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך שלוש שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו-וולטאי המייצר חשמל.
- 7.2.3 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.
- 7.2.4 פקע תוקפה של תכנית כאמור, יחול הייעוד שחל במקום ערב אישורה.

7.3 היתר הפעלה

הפעלת המתקנים הפוטו-וולטאיים מותנית באישור מנהל ענייני חשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד 1954.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|------------|--------------------------------------|--------------------------------|-----------|-----------------------------|--------------------------|
| 23/10/11 | קיבוץ סמר | קיבוץ סמר | 53500476 | קיבוץ סמר אהוד קוגלר | מגיש התוכנית |
| 23/10/11 | קיבוץ סמר | קיבוץ סמר | 313645830 | קיבוץ סמר אפסיימון פיליפ | |
| | דלקיה אנרגיה ושיירות בע"מ | חברת דלקיה אנרגיה ושיירות בע"מ | 025199886 | רונן שטרקמן | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| | דלקיה אנרגיה ושיירות בע"מ | דלקיה אנרגיה ושיירות בע"מ | 025477175 | אבי טבה | |
| 23/10/11 | קיבוץ סמר | קיבוץ סמר | 53500476 | קיבוץ סמר אהוד קוגלר | בעלי עניין בקרקע |
| 23/10/11 | קיבוץ סמר | קיבוץ סמר | 313645830 | קיבוץ סמר אפסיימון פיליפ | |
| 24/10/11 | מדינת ישראל רשות הפיתוח | מדינת ישראל רשות הפיתוח | --- | מדינת ישראל רשות הפיתוח | |
| 10.10.2011 | אורי הלוי | אורי הלוי | 022274583 | אורי הלוי | עורך התכנית |