

מח

תאריך הדפסה: 22/01/12

מ.הסבה	מספר תוכנית	תש	תש	תשריטים	תק	תק	תקנונים	קוד	בעלות	מסכים	הער
6006763	1011/מפ/7	612	1	1	DB	מנה	אישור	הסבה	ממי	פרטי	דיגיטציה
6006801	1013/מפ/7	612	1	1	DB	מנה	אישור	הסבה	ממי	פרטי	דיגיטציה

1- אין תוכנית; 2- תשריט והקנון לא לתשלום-בוצע בעבר; 3- תשריט לא לתשלום-בוצע בעבר; 4- תקנון לא לתשלום-בוצע בעבר; 5- תקנון לא לתשלום-חובות עבר
 6- אין לא מספר תקנונים/תשריטים לעדכון; 7- לא לתשלום-קיים תשריט אין תקנון; 8- לא לתשלום-תוכנית לא בתוקף; 9- תוכנית פרטית - ישולמו 3 תשריטים
 10- בטופס קבלן אחר; 11- לא ישולם איסוף
 מסך 3-- אין תוכניות משנות; מסך 4+ מפורטות חלקות; מסך 7+ יש יעודים, * מפורטים קבולות; סוג ח-נדרש תשריט חלוקה של תוכרי ממ"י
 בוצעו 2 תוכניות במנה, 2 תקנונים, 2 תשריטים

מסך 1- אין תוכנית; 2- תשריט והקנון לא לתשלום-בוצע בעבר; 3- תשריט לא לתשלום-בוצע בעבר; 4- תקנון לא לתשלום-בוצע בעבר; 5- תקנון לא לתשלום-חובות עבר
 6- אין לא מספר תקנונים/תשריטים לעדכון; 7- לא לתשלום-קיים תשריט אין תקנון; 8- לא לתשלום-תוכנית לא בתוקף; 9- תוכנית פרטית - ישולמו 3 תשריטים
 10- בטופס קבלן אחר; 11- לא ישולם איסוף
 מסך 3-- אין תוכניות משנות; מסך 4+ מפורטות חלקות; מסך 7+ יש יעודים, * מפורטים קבולות; סוג ח-נדרש תשריט חלוקה של תוכרי ממ"י
 בוצעו 2 תוכניות במנה, 2 תקנונים, 2 תשריטים

אשרור אונ

(תק)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מפ/1011

שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי – מושב תלמי אליהו

לשרת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
26.12.2011
נתקבל

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: שמעונים
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>1011/מפ/7</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>13.11.11</u> לאשר את התכנית נ"ר ועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>1011/מפ/7</u> נורמטב בילקוט הפרסומים מס' <u>658</u> מיום <u>13.11.11</u></p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לאפשר הקמת מתקן פוטו-וולטאי בשטח חקלאי לצורך הפקת חשמל מקרינת השמש, מכוחה של תמ"א 10/ד/10 – תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים שאושרה בחודש ינואר 2011. התכנית תואמת להחלטת ממשלת ישראל לפעול לקידום אנרגיה מתחדשת באזור הנגב והערבה (החלטה 4450 מיום 29.10.2009) במגמה להגיע לייצור 10% מצרכי אנרגיה החשמל של המשק בישראל עד שנת 2020.

ייצור חשמל באמצעות תאים פוטו-וולטאים הינו מקור אנרגיה נקי, בר קימא, המספק חשמל ירוק, מקטין את תלות המשק בדלק פוסילי, מייצר מקומות עבודה, מספק הכנסה לבעלי קרקע חקלאית אשר אינה מעובדת בשל המחסור במים.

לצורך הקמה והפעלת הפרויקט התקשר מושב תלמי אליהו עם חברת סאן פאור קורפ ישראל בע"מ במטרה להקים מתקן פוטו-וולטאי בהספק של כ- 10 מגווט על חטיבת קרקע מתוך משבצת הקבע של הישוב, זאת בהתאם למדיניות מועצת מינהל מקרקעי ישראל ועפ"י החלטת ממשלת ישראל הני"ל.

במסגרת התכנית נקבעו הכללים לאופן הקמת המתקן ואופני ודרכי החיבור של המתקן לרשת המתח הגבוה. כאשר רצועת הקו אינה נכללת בתכנית. קו החשמל יתוכנן, יוקם ויופעל על ידי חברת החשמל שינוי בהספק המתקן כל עוד קיבל הסכמה של חברת חשמל לא יהווה שינוי בתכנית.

בתוכנית נשמרת האפשרות להמשיך ולעבד את השטח החקלאי בגידולים תואמים למתקני הקולטים הפוטו-וולטאיים שיוצבו באיזור או להשתמש בו למטרות מרעה, באישור אגף שימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות.

התוכנית אינה מחייבת ביצוע עבודות עפר ופיתוח משמעותיים באתר, כך שבכל עת בה יוחלט על הפסקת השימוש בקולטים הפוטו-וולטאים, ניתן יהיה להחזיר את השטח בקלות ובמהירות לעיבוד מלא.

מתקן הקולטים הפוטו-וולטאי אינו מטיל שום מגבלות על סביבתו ועל המשך עיבוד חקלאי בשטחים סמוכים. הצבת הקולטים הפוטו-וולטאים אינה משנה את משטר זרימת מי הנגר באתר, אינה משנה את איכות האויר באזור, אינה יוצרת מקורות רעש ואינה מחייבת ביצוע עבודות עפר ופיתוח משמעותיות, המשנות את אופי האזור החקלאי הפתוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתקן פוטו-וולטאי – מושב תלמי אליהו

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

1011/מפ/7

מספר התוכנית

237.088 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 07.12.2011

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• וועדה מחוזית דרום

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד ו חלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים

קואורדינטה X
קואורדינטה Y

X=147,939
Y=569,679

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בשטחים החקלאיים של מושב תלמי אליהו, והוא ממוקם מדרום לכביש מס' 222, ובסמוך למנחת גבולות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית מועצה אזורית אשכול

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

נפה

באר שבע

יישוב

תלמי אליהו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה

ל.ר.

רחוב

ל.ר.

מספר בית

ל.ר.

ימורים
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן בשלמותן	מספר גוש
100296	מוסדר	חלק מהגוש	12,13,18,20,23,31,39	-
-	-	-	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
-	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
-	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
27.12.2005	5474		• כפיפות	תמ"א 35
17.01.2011	6189	הוראות התכנית למתקנים פוטו-וולטאיים	• פירוט	תמ"א 10/ד/10
23.01.2000	4845	ייעוד משטח חקלאי לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים ושטח חקלאי עם זיקת הנאה למעבר רכב..	• כפיפות	תמ"מ 14/4
15.01.70	1593	הוראות לדרך מאושרת	• כפיפות	152 /03 /7

1.7. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		לרמן אדריכלים ומתכנני ערים	07.12.2011	-	16 - עמודי הוראות	-		מחייב	הוראות התוכנית
		לרמן אדריכלים ומתכנני ערים	2011 דצמבר	1	-	1:2,500		מחייב	תשריט התוכנית
		לרמן אדריכלים ומתכנני ערים	2011 דצמבר	1	-	1:2,500		מנחה	נספח בינוי
		גיא-טבע	מרץ 2011	-	8	-		מנחה	נספח ניקוז
		גיא-טבע	מרץ 2011	-	30	-		רקע	מסמך נופי-סביבתי

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-9987465	052-8394542	08-9982292	מושב תלמי אלירו ד.נ הנגב 85452	570021428	תלמי אלירו אגודה שיתופית בע"מ		0698672	מושב תלמי אלירו פניר יחודה	ג'ור דועד
		08-9987465	052-8394542	08-9982292	מושב תלמי אלירו ד.נ הנגב 85452	570021428	תלמי אלירו אגודה שיתופית בע"מ		0655519	מושב תלמי אלירו אוביץ אלכסנדר	חבר דועד

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Koby.katz@sunrayrenewable.com	03-5758699	054-5452262	03-5758688	דרוך מנחם בגין 52681 7 ר"ג 514389576	ח.פ. 514389576	תלמי אליהו אנרגיות ירוקות בע"מ		58407008	קובי כץ	מנכ"ל

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	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Talmy-elyaou@012.net.il	08-9987465	052-8394542	08-9982292	מושב תלמי אליהו ד.ג. הנגב 58452	570021428	תלמי אליהו אגודה שיתופית בע"מ	069867265	מושב תלמי אליהו פניר יהודה	יו"ר הועד						חוכר
Talmy-elyaou@012.net.il	08-9987465	052-8394542	08-9982292	מושב תלמי אליהו ד.ג. הנגב 58452	570021428	תלמי אליהו אגודה שיתופית בע"מ	065551939	מושב תלמי אליהו אובץ אלכסנדר	חבר הועד						חוכר
hagais@mimi.gov.il	08-6264250		08-6264333	קרית הממשלה, רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101		מינהל מקרקעי ישראל									בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@terman.co.il	03-6960299	050-5237956	03-6959893	רח' יגאל אלון 120, ת"א	ח.פ. 510614677	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	6785	רפאל לרמן	אדריכל	00811650					עורך ראשי
david@geo-teva.co.il	08-6909305		08-6909310	אז"ת 9 עומר		גאו טבע בע"מ			יועץ סביבתי						
mail@hf-mapping.co.il	03-9626874		03-9626874	הכשרת הישוב 10, ראשון לציון	ח.פ. 511633232	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה 1991 בע"מ		משרד הלפרין פלוס	מודרד						מודרד

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, הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים, שטח המתקן יכול את כל התשתיות הדרושות לתפעולו, למעט קווי החשמל.
דרך גישה	דרך אשר נועדה לאפשר גישה לצורך טיפול ואחזקה של המתקן הפוטו וולטאי
ממיר	מתקן בתוך מבנה המתאים את המתח הישר המיוצר בקולטים לזרם חילופין המתאים לרשת החשמל הארצית.
שנאי	מתקן המעלה מתח חשמלי נמוך למתח גבוה.
מסדר חשמל	קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים להובלת חשמל, תיבות הסתעפות, שנאים, עמודי חשמל, עוגנים ואביזרים 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 בתכנית 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 פוטו-וולטאי בהספק של כ-10 מגוואט לצורך הפקת חשמל במושב תלמי אליהו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת יעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים ודרך גישה למעבר רכב בשטח חקלאי.
 קביעת שימושים ותכליות.
 קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.
 קביעת התנאים לרישוי חיבור המתקן הפוטו-וולטאי לרשת החשמל לפני שלב ההקמה וההפעלה.
 קביעת התנאים להחזרת השטח לעבוד חקלאי עם תום פעילותו כמתקן פוטו-וולטאי.
 קביעת רמת הגמישות בתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית – ל.ר

סה"כ שטח התוכנית – 237.088 דונם

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

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
הריסה	זיקת מעבר לרכב	תאי שטח	תאי שטח	
101		101		קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
	201	201		קרקע חקלאית
		301		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		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
95.9	227,700	99.8	236,926	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
3.9	9,226			קרקע חקלאית
0.2	162	0.2	162	דרך מאושרת
100	237,088	100	237,088	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 כ- 10 מגווט, לרבות מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולארית, לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה, כל זאת בהתאם לדרישות התפעוליות וכן דרכים תפעוליות גדרות ושערים וכל הנדרש לתפקודו השוטף של המתקן הפוטו וולטאי.	
ב. השטח ישמש לחקלאות: גידולים תואמים או מרעה, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.	
ג. בתום הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי יפרק היזם את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התכנית, והקרקע תשמש לחקלאות בכפוף לשימושים החקלאיים הקבועים בתכנית המרחבית של המועצה האזורית אשכול.	
4.1.2 הוראות	
א. הצבת קולטי שמש פוטו-וולטאיים על כל הציוד הנדרש להתקנתם והפעלתם תיעשה בעיגון ישיר לקרקע, ללא שינוי במערכות הנגר העילי הקיימות בשטח.	
ב. סלילת דרכים תפעוליות בין שדות הקולטים במטרה לתחזק באופן שוטף את מערך הקולטים, הממירים, השנאים וציוד אחר הדרוש לפעילות הקולטים הפוטו-וולטאים.	
ג. הצבת ממירים ושנאים מותרת גם בתחום הדרכים התפעוליות.	
ד. גובה הפנלים הפוטו-וולטאיים לא יעלה של 3 מ', גובה התשתיות הנלוות ומבנה העזר במתקן לא יעלה על 3.5 מ'.	
ה. הקמת גדרות הקפיות ושערים. גדר האתר בשלב ההקמה באם תהיה זמנית תוקם בתחום גבולות התחום המיועד להצבת מתקנים פוטו-וולטאיים. גדר המתכת הקבועה תוקם על-פי הנחיות רשות הטבע והגנים.	
ו. עיבוד חקלאי בשטח יתאפשר עם המגבלות של הקולטים הפוטו-וולטאיים והמערכות הנלוות אליהם בתחום האתר. מרעה יוכנס לשטח בתיאום עם משרד החקלאות.	
ז. תתאפשר פעילות חקלאית עד לישומה בפועל של התכנית.	
ח. המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.	
ט. חיבור מים קבוע למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.	
י. חיבור החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.	
יא. סטייה ניכרת: השטח מיועד למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.	

4.2 שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.2.1 שימושים	
א. עיבוד חקלאי.	
ב. עבודות עפר, עבודות הכשרת דרך גישה לרכב על כל רכיביה.	
ג. הנחת מערכות תשתית הנדסית על ותת קרקעית.	
4.2.2 הוראות	
א. בתא שטח 201 תתאפשר גישה ומעבר כלי רכב לצורך טיפול במתקן.	
ב. זיקת ההנאה למעבר רכב בתא שטח 201 תרשם בלשכת רישום המקרקעין.	

4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.3.1 שימושים	
א. בכפוף לקבוע בתכנית מאושרת מס' 7 / 03 / 152	
4.3.2 הוראות	
א. הוראות כהגדרתן בתכנית מאושרת מס' 7 / 03 / 152	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מואץ

5.1 – טבלת זכויות												
אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		יעוד
	צנדי- צנדי- שמאלי	צנדי- ימני	קדמי	מתחת						מעל	מתחת לבנייה	
5	5	5	5	5	3.6 (א) 3.0 (ב) 3.6 (ג)	0.22			520 מ"ר	520 מ"ר	227,700	קרקע מקלאית ומתקנים הנדסיים
					3.0	35		**			9,226	קרקע מקלאית
											162	קרקע מקלאית
											301	קרקע מקלאית
												מאושרת

כל זכויות הבניה ביעוד זה תשארה ללא שינוי מתכנית מאושרת

- הערות :
- (א) גובה מבנה .
 - (ב) גובה גדר היקפית .
 - (ג) גובה עמודי תאורה .
 - (*) גובה פאנלים פוטו-וולטאים מפני הקרקע .
 - (**) כמפורט בסעיף 5.2 להלן .

- 5.2 – הוראות**
1. שטחי הבניה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבניה הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם, (שנאים בתוך מבנים מקורים). כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בתערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבניה הקבועים בטבלה, וזאת בתנאים המירביים ומגבלות הבניה הקבועים בתכנית זו.
 2. זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן יעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
 3. טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
 4. בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.
 5. ביעוד קרקע חקלאית תותר דרך גישה לאתר עם זכות מעבר למכלי רכב עפ"י המסומן בתשריט התכנית ובנספח הבניין המנחה.
 6. בתחום קווי הבנין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.
 7. מחוץ לקווי הבניין יהיה מותר להקים קווי ומתקני תשתית.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה:
6.1.1 קבלת היתר בניה מותנית בהגשת בקשות להיתר בניה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
6.1.2 בהתייעצות עם משרד החקלאות, חברת מקורות והמשרד להגנת הסביבה.
6.1.3 תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי 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.
6.1.4 אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
6.1.5 לא יופעל המתקן החשמלי בתחום התכנית זו ולא ייערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954-מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות.
6.1.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית הבינוי הכללית לאתר, עבודות העפר הנדרשות, ופעולות השיקום הנופי הנדרשות, ולנספח "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, לרבות ניקוי המתקנים בכדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר ע"י חומרי ניקוי. כמו כן תיכלל בנספח הוראה כל לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון לייצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
6.1.7 ירשם בהיתר כי יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל.
6.1.8 מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית.
6.1.9 בעת הקמת המתקן ובעת הפעלתו לא תהיה פגיעה בחממות ושדות החקלאיים הסמוכים ולא תופרע פעילותם.
6.1.10 בהיתר ירשם כי בתום השימוש במתקן יחזור השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.
6.1.11 המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
6.1.12 בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבינוי ועודפי העפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבנייה ופיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
6.1.13 ירשם בהיתר כי היתר הפעלה/אכלוס למתקן יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954. מהנדס הוועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.
6.1.14 בהיתר ירשם: <ul style="list-style-type: none"> יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל. בהיתר ירשם ששיקום השטח יהיה עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר שינתנו לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון לייצור חשמל. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית. 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 היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים ודו"ח יוגש לרשות הניקוז. יש לידע את רשות העתיקות, בכתב, 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות במקרקעין.
6.1.15 אישור רשות הניקוז המקומית לתכנית הבינוי ולהשלכותיה על מערכות הניקוז הקיימות.
6.1.16 חיבור מים למתקן באם ידרש, ייעשה בנפרד ממערכות המים המשמשות לעיבוד חקלאי.
6.1.17 לא תותר בניה ושתילת עצים ברצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות.
6.1.18 אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון לצורך היתר בניה במידה וכולל הקמת מנופים ועגורנים.
6.1.19 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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 המודקם עם חברת חשמל, קבלת הסכמתה כאמור בס"ק 6.1.3 לעיל ובכפוף לכל דין.

6.1.20 תנאי למתן היתר יהיה הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל.
6.1.21 היתרי בניה למבנים תפעוליים – הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
6.1.22 מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין

6.2 מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת המתקן, קווי חשמל וסלילת דרכים

6.2.1 תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים וכן פריצה של דרכי גישה להקמת עמודי חשמל, יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, תוך התחשבות במגבלות הנדסיות.
6.2.2 מחנה הקבלן ושטחי האחסון הזמניים יוקמו בתוך תחום המתקן הפוטו-וולטאי. השטח יסומן ויגודר טרם תחילת העבודות. שטח המחנה יהיה מגודר למעט כניסה אחת ויכלול מכולות איסוף פסולת ובמידת הצורך גם שירותים ביולוגים/כימיים לתקופת ההקמה בלבד.
6.2.3 מכלי דלק ושמינים יוצבו בתוך מאצרות אטומות.
6.2.4 בתקופת ההקמה בלבד תתאפשר הקמת ביתן זמני לשומר בשטח האתר. עם סיום ההקמה יפונה הביתן מהשטח.
6.2.5 תנועה אל מחנה הקבלן וממנו תיהיה בצירים קיימים. פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי.
6.2.6 לצורך גישה אל משטחים להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר בדרכים קיימות.
6.2.7 כל פסולת בניה כולל פסולת חפירות שתוצר כתוצאה מפעילות הבניה או/ו אחריה, תפונה לאתר פסולת בניין, בהתאם לרשימת האתרים המאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה וע"פ הנחיות מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
6.2.8 לאחר גמר העבודה בכל אתר, הקמת עמוד חשמל, דרך גישה, הקמת הקולטים והממירים ולא יאוחר מ- 3 חודשים מיום סיומה, יתבצע ניקוי יסודי של האזור, כך שלא ישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות ההקמה. פני הקרקע, למעט שטח הדרך או עמוד החשמל עצמו, יוחזרו למצבם המקורי.
6.2.9 המפרט למיגון כבלי החשמל התת קרקעיים וקווי התקשורת בתחום התכנית וכן קווי החשמל המוליכים מהמודלים יתואמו עם רשות הטבע והגנים
6.2.10 כל צנרת שתונח על האדמה תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבעלי חיים.

6.3 הוראות בנושא חשמל

6.3.1	טרם הקמת המתקנים ההנדסיים תחול חובה על יוזם התכנית לקבל את אישורה של חברת החשמל לישראל בע"מ לכך שתוכניות המתקן מתאימות לחיבור לרשת החשמל ובכלל זה מיקום מסדר החשמל במתח גבוה ואופן חיבורו לרשת החשמל הקיימת. כמו כן יבוצע תיאום בשלב חיבור המתקן לרשת החלוקה.
6.3.2	על אף האמור בכל תכנית- כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות שנקבעות מעת לעת ע"י חברת חשמל לישראל.
6.3.3	חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
6.3.4	במערכות החשמל הפנימיות, חיבורי החשמל בין הפאנלים ימוקמו מתחת ללוחות הפאנלים, כאשר המערכות המחוברות יהיו תת-קרקעיות בשרוול פלסטיק קשיח.
6.3.5	הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנית באישור מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל.

6.4 הסטת קו תשתיות קיים

6.4.1	חייבה הקמת המתקן הפוטו וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפקוח הרשות המוסמכת ובהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית.
6.4.2	פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.

6.5 ניקוז ונגר עילי

6.5.1	על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת לוודא שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התוכנית לא תעלה על הכמות שנתרמה לשטח בטרם הקמת המתקן.
6.5.2	על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע. נושא שטיפת הפאנלים ואמצעים למניעת ארוזיה יפורטו במסמכי הניקוז.

6.5.3 יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יישאר כשטח חדיר למים בתכנית הטבעית של הקרקע הקיימת או כגידולים חקלאיים התואמים את השימוש של המתקן פוטו-וולטאי.
6.5.4 ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים והידוק קרקע המונע חדירת מים.
6.5.5 באזורים המבונים והתניה יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למים.
6.5.6 יעודד חיפוי צומח עשבוני מקומי בכל שטחי המתקן, לרבות זריעה מכוונת למניעת קיבוע חירוף הקרקע. במקרה הצורך ולפי הנחיית יועץ ניקוז ובמידה וחיפוי צומח למניעת האירוזיה אינו מספק תבחן אפשרות לפיזור רסק עצים לאורך שורות הקולטנים.
6.5.7 מערכת ניקוז השטח תיקבע בהתאם להנחיות יועץ הניקוז ותוואי השטח. במידה ויידרש ייעשה שימוש באמצעים כגון תעלות רדודות עם כיסוי צומח או תעלות מגן יציבות אשר ינקזו את הנגר לאזור השהייה מרכזי או שילוב האמצעים.
6.5.8 יוסדרו שטחים להשהיית נגר בשולי המתקן בהתאם לתוואי השטח ולפי הנחיות יועץ ניקוז.

6.6 הוראות להחזרת השטח לעבוד חקלאי

6.6.1 עם סיום פעילות האתר כמתקן פוטו וולטאי יוחזר השטח לעבוד חקלאי עפ"י הנחיות משרד החקלאות.
6.6.2 לצורך העבוד החקלאי יפנו מהשטח כל המתקנים הקשורים בפעולתו כמתקן פוטו-וולטאיים לרבות התשתיות שהוקמו עבורו.
6.6.3 פני השטח ייושרו באופן המסלק את עקבות הפעילות כמתקן פוטו-וולטאי ויוכשרו לעיבוד חקלאי לסוגיו.

6.7 גמישות התכנית

6.7.1 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. ב. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו: 1. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה. 2. לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
--

6.8 סביבה

6.8.1 באם תדרש נטיעה של צמחיה לאורך הגדרות תהיה זו רק מצומח מקומי על פי הנחיות רטי"ג.
6.8.2 מבני התפעול יצבעו בגוון מוטמע בסביבה.
6.8.3 מתחת וסביב הקולטנים יעודד חיפוי צומח שעיקרו דגניים מקומיים המתאימים לשימוש כמרעה, כדי לשמור על מרקם הקרקע, למנוע סחף ולצמצם אבק.
6.8.4 יבוערו מיני צמחים פולשים. בשטח המתקן לא יגדלו צמחים מזיקים לחקלאות ומינים פולשים.
6.8.5 לא יעשה שימוש בריסוס קוטלי עשבים או מונעי נביטה לצורך בקרה של הצמחיה שתתפתח בשטח.
6.8.6 השימוש בתאורה יהיה מינימאלי, ללא תאורה קבועה. גופי התאורה יהיו מחופים ומופנים אל פנים השטח. מערכת התאורה תוקם על פי הנחיות רשות הטבע והגנים כאשר ברירת המחדל תהיה מערכת כבויה אשר תופנה כלפי פנים ולא תקרין אל מחוץ למתקן. תכנון מפורט ילווה ביועץ תאורה מוסמך.
6.8.7 תאורה היקפית תופנה כלפי פנים השטח. התאורה תופעל רק במקרי חירום, או בעת כניסה של גורם זר למתחם. גובה עמודי התאורה לא יעלו על 3.5 מ'.
6.8.8 לא יהיה שימוש בחומרים מסוכנים לניקוי הפאנלים על מנת שלא לפגוע באיכות מי התהום באזור.

6.9 עתיקות

6.9.1 היתר בניה בתחום שטח עתיקות מוכרז יעשה רק לאחר אישור רשות העתיקות וסקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות, בהתאם לחוק העתיקות".
6.9.2 כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ח – 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בנינו במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.10 הריסת גדרות
6.10.1 גדר המסומנת בסימון הריסה הינה גדר המיועדת להריסה. הגדר תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
6.10.2 תנאי למימוש הזכויות בתא השטח אשר בו מצוין גדר להריסה יהיה הריסת הגדר.
6.10.3 היתר הבניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של גדר המסומנת בתשריט להריסה.

6.11 חלוקה ורישום
6.11.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת תכנית זו.
6.11.2 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
6.11.3 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בהוראות התכנית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	התכנית תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית
7.2.1 התכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה למתקן פוטו וולטאי בתוך 3 שנים בלבד מיום אישורה.
7.2.2 התכנית תיחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן מכוחה בתום 3 שנים מיום אישורה וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך 3 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 אישור הפעלה

7.3.1 בנוסף לאמור בכל דין לא יופעל המתקן החשמלי בתחום התכנית ולא יערך בו שינוי יסודי, אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לסעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.

8. חתימות

תאריך: 14-12-11	חתימה:	שם: מושב תלמי אליהו פנייר יהודה	מגיש התוכנית
תאריך: 14/12/11	חתימה:	שם: מושב תלמי אליהו אוביץ אלכסנדר	
מספר תאגיד: 570012682 מספר תאגיד: 510614621 ח.פ.		תאגיד: תלמי אליהו אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	
תאריך: 11.12.11	חתימה:	שם: רפאל לרמן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 510614621 ח.פ.		תאגיד: לרמן אדריכילים ומתכנני ערים בע"מ	
תאריך: 12.12.11	חתימה:	שם: קובי כץ	זים בפועל
מספר תאגיד: 514389576 ח.פ.	חתימה: תלמי אליהו	תאגיד: תלמי אליהו אנרגיות ירוקות בע"מ	
תאריך: 14/12/11	חתימה:	שם: מושב תלמי אליהו פנייר יהודה	בעל עניין בקרקע
תאריך: 14/12/11	חתימה:	שם: מושב תלמי אליהו אוביץ אלכסנדר	
מספר תאגיד: 570012682	חתימה:	תאגיד: תלמי אליהו אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	

14.12.11
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
יהודה
מרכזת תכנון