

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 08 01. 2012
נתקבל

הוראות התוכנית

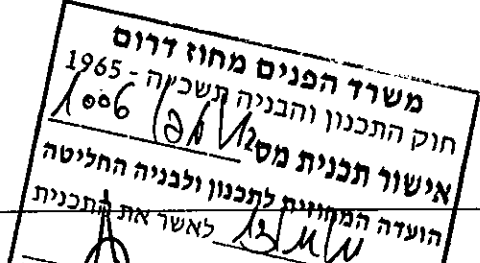
תוכנית מס' 12/מפ/1006

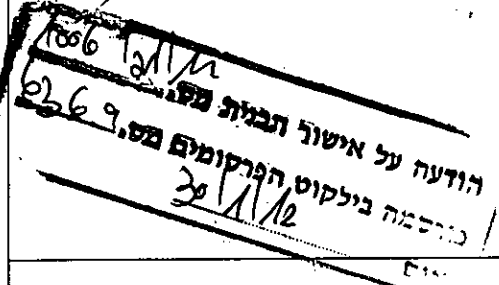
שם תוכנית: מתקן פוטו וולטאי - קיבוץ אליפז

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: חבל אילות
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
--	--

	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**מתקן פוטו וולטאי - קיבוץ אליפז**

אזור הערבה הדרומית, לרבות קיבוץ אליפז משופע בקרינה של שמש ובכמות משקעים קטנה. ניצול אנרגיית השמש, העדר זמינות מספקת של מים ראויים והצורך בגיוון אמצעי הייצור, מביא לשימוש בחלק מהקרקע החקלאית עבור יצירת אנרגיה נקיה.

שיטת ניצול אנרגיית השמש הינה באמצעות מתקנים כגון פוטו וולטאיים, הכוללים פריסה של פאנלים סולאריים וביניהם מספר מתקני השנאה, לצורך חיבור לרשת החשמל הקיימת. טכנולוגיית המתקן הפוטו וולטאי אינה דורשת שימוש במים.

השטח נמצא ממזרח לקיבוץ אליפז מעבר לדרך מספר 90. השטח צמוד מדרום למתקן טיהור שפכים אזורי וממזרח סמוך לשטח תכנית מאושרת לכריה ובמרחק 120 מ' מציר מסילת הברזל לפי תמ"מ 21/14/4.

דרך הגישה למתקן ההנדסי תהא דרך חקלאית המתחברת לדרך הסטאטוטורית למט"ש. הדרך תוגדר כזיקת הנאה למעבר רכב בייעוד קרקע חקלאית.

השטח המוצע למתקנים פוטו וולטאים מתוכנן על קרקע חקלאית שאינה בשימוש, לנוכח הקצאת המים המוגבלת.

ההספק המותקן המנחה כ- 8.6 מגה וואט. הוצאת האנרגיה שתיוצר באתר תחובר לרשת החשמל באמצעות קו מתח גבוה. קו החשמל להוצאת האנרגיה יתוכנן, יוקם ויופעל על ידי חברת החשמל.

הקמת המתקן תחייב עקירת עצים ושיחים ועץ שיטה אחד, באישור פקיד היערות.

תכנית זו כפופה לתמ"מ 10/ד/10 תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים ונערכה על פי הנחיותיה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתקן פוטו וולטאי - קיבוץ אליפז	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1006/מפ/12	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
163.475 דונם		1.3 מהדורות	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב		
1	מספר מהדורה בשלב		
25.12.2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילות
	קואורדינטה X	202500
	קואורדינטה Y	411800

1.5.2 תיאור מקום

שטחים חקלאיים ממזרח לדרך מס' 90

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית אילות
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

באר שבע
קיבוץ אליפז

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39113	מוסדר	חלק מהגוש		1, 2, 3

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות		5474	27.12.2005
תמ"א 3/ב/34	כפיפות		5606	18.12.2006
תמ"א 5/ב34	כפיפות		5998	14.9.2009
תמ"א 10/ד/10	פירוט		6189	17.1.2011
תמ"א/23	כפיפות		3366	31.7.1986
תמ"מ 21/14/4	כפיפות		5728	24.10.2007
משי"ד/11	שינוי		-----	-----
1\107\03\12	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית 1\107\03\12 – נמל תעופה אילת- עין עברונה – הגבלות בניה בו ובסביבתו	2752	24.9.1981
175\02\12	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית 175\02\12 – שדה התעופה תמנע, חבל אילות	5939	6.4.2009

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרנכל אייל שער	25.12.2011		15	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרנכל אייל שער	25.12.2011	1	ל.ר.	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרנכל אייל שער	25.12.2011	1	ל.ר.	1:1250	מנחה	נספח בניית מנחה
		אמנון נטויף-יועץ ניקוז	9.2010	4	13	ל.ר.	מנחה	נספח ניהול נגר ניקוז
		יעל גרינבאום-MHA	01.2011	ל.ר.	86	ל.ר.	רקע	מסמך נופי סביבתי

כל מסמך התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ונקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמם תגברנה החוזרות על התשריטים

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

1.8.1 מנגיש התוכנית												
גוי/ חלקה	זוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' רישון	מס' זמות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	elifaz-manager@elifaz.ardom.co.il	08-6356217		08-6356209	קיבוץ אליפז ד.ג. חבל אילות 88812	570027334	קיבוץ אליפז		59223248	13606678	קיבוץ אליפז ארדי פינסלר חיים צודקס	1.8.2 זים במועל
	זוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת <th>מס' תאגיד</th> <th>שם תאגיד / שם רשות מקומית</th> <th>מס' רישון</th> <th>מס' זמות</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מקצוע / תואר</th>	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' רישון	מס' זמות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	jon@aravapower.com	08-6345670		08-6345671	קיבוץ קטורה ד.ג. חבל אילות 88840	550236269	אלפז סאן, שותפות מוגבלת באמצעות שותפה חבללי אלפז פאנור בע"מ		017607433		ינתן כהן	מנכ"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
זוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זמות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
elifaz-manager@elifaz.ardom.co.il	08-6264250		08-6264333	קריית הבמשהל התקוות 4 ת.ד. 233. באר שבע 84101 אלפז ד.ג. חבל אילות 88812	570027334	מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל	59223248	ארדי פינסלר	קיבוץ אליפז	בעלים
	08-6356217		08-6356209				13606678	חיים צודקס		שוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
זוא"ל	פקס	סלולר	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זמות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
Shaer_es@netvisi-on.net.il	02-5633783	052-2582217	02-5633434	רמב"ן 43 ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	32647	53372009	איל שער	אדריכל ובוני ערים
mail@hf-mapping.co.il	03-9626874		03-9627082	הכשרת הוישוב 10, א.ת. חדש, ראשלי"א	ל.ר.	תלפין פלוס מודרות ומטוני בע"מ	442	42468215	משה פלוס	עורך ראשי
office@lavi-natif.	03-5584524		03-5584506	השקמה 3 א.ת. אזור	ל.ר.	לביא- נטויף מתנדסים בע"מ	12712	00931090	אמנון נטויף	יועץ ניקוז

25.12.2011

עמוד 6 מתוך 15

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהיה לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים. כמו כן יחולו על תוכנית זו ההגדרות שנקבעו בהוראות תמ"א 10/ד/10.

מונח	הגדרת מונח
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.
מתקן פוטו וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל בתכנית ששטחה לא יעלה על 750 דונם, הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים. שטח המתקן יכלול את כל התשתיות הדרושות לתפעולו, למעט קווי החשמל.

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 פוטו וולטאי בתחום השטחים החקלאיים של קיבוץ אליפז.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד קרקע חקלאית לייעוד מעורב 'קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים' וקביעת דרך גישה בייעוד 'קרקע חקלאית' עם זיקת הנאה למעבר רכב.
 קביעת תנאים להקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק של כ-8.6 מגה וואט.
 קביעת השימושים המותרים.
 קביעת הוראות בניה.
 קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות והמתקנים הנלווים להפעלת המתקן הפוטו וולטאי.
 קביעת הנחיות סביבתיות, נופיות וחקלאיות.
 קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.
 קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	163.475 דונם
-------------------------	--------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

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.

טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח לפופים		תאי שטח לפופים		תאי שטח לפופים	
מגבלות ריזיוסי מגן לקידוח	מגבלות בנייה בגין בטיחות הטיסה, רעש מטוסים וסכנת ציפורים	מגבלות בנייה בגין בטיחות הטיסה, רעש מטוסים וסכנת ציפורים	זיקת הנאה למעבר פרט	תאי שטח	יעוד
1	1	1	-	1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
2	2	2	2	2	קרקע חקלאית
		3	3	3	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין העודד או הסימון של תאי השטח בתשריט לכין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מעב מוצע			מעב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
76.4	125,000	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	96.6	157,907	אזור חקלאי
20.2	32,907	קרקע חקלאית עם זיקת הנאה למעבר רכב	3.4	5568	דרך מאושרת
3.4	5,568	דרך מאושרת			

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	שטח למתקנים פוטו וולטאים בהספק חשמל של כ-8.6 מגה וואט, להפקת חשמל באמצעות אנרגיה סולארית, בהתאם לתמ"מ/10/ד/10, לרבות אמצעים לניהול נגר ומניעת שיטפונות.
ב.	מתקנים לצורך השנאת האנרגיה שנוצרת לחיבור לרשת החשמל ומבנים תפעוליים.
ג.	תותר אפשרות לשימוש חקלאי בתחום התכנית עד ליישומה. במידת האפשר, יותר שימוש חקלאי בחלק מתחום התכנית.
ד.	השטח הינו למתקן פוטו וולטאי ו/או שימושי קרקע חקלאית, שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
4.1.2	הוראות
א.	בשטח זה תותר הקמת מתקן פוטו וולטאי, מבנים ומתקנים נלווים בעלי זיקה ישירה לייצור חשמל, לרבות מבנים ומתקנים להשנאה ומיתוג, חדרי בקרה, אביזרים ומתקנים הקשורים והנלווים להם, קווים ומתקני תשתית, ממירים וכיו"ב, בהתאם לדרישות התפעוליות.
ב.	כל עוד לא הוקם המתקן הפוטו וולטאי יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית קיימת בדגש על חקלאות.
ג.	המתקן הפוטו וולטאי והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
ד.	בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול נגר ומניעת שיטפונות. בהתאם למפורט בנספח הניקוז, בגבול התכנית תוקצה רצועה ברוחב עד כ-10 מ' לצורך הגנה מפני שיטפונות באמצעי כגון סוללה. יותר שימוש בראש הסוללה גם לצורך דרך היקפית, תאורה, גידור וכיו"ב.
ה.	שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן ייבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה.
ו.	תותר הקמת גדר היקפית, שערי כניסה ואמצעי מיגון, אבטחה וכיו"ב. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים.
ז.	השימוש החקלאי אפשרי עד ליישום התכנית בפועל.
ח.	עם תום השימוש במתקן הפוטו וולטאי, השימוש המותר יהיה עיבוד חקלאי בלבד. השבת השטח לחקלאות תהיה עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ט.	עם תום השימוש במתקן הפוטו וולטאי, מגיש התכנית יהיה אחראי לפינוי השטח מכל המרכיבים שהשימוש בהם הסתיים.
י.	חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
יא.	הוראות בנושא חשמל ראה סעיף 6.2 א. ו-6.2 ב.
יב.	תותר עקירת הצמחיה שבתחום התכנית.
4.1.3	רדיוסי מגן לקידוח מים
א.	באזור מגן ב' של הקידוח אילת 102 אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם הקידוח.
ב.	באזור מגן ג' של הקידוח אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור של הקידוח, כמפורט בתקנות בריאות העם.
4.1.4	מגבלות בטיחות הטיסה, רעש מטוסים וסכנת ציפורים
	המגבלות כמפורט בדרישות רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה שבסעיפים 6.2 ו'.
4.1.5	תיאום עם רכבת ישראל
	ברצועה ברוחב כ-40 מ' בחלקה המזרחי של התכנית, בשטח המיועד למתקן פוטו וולטאי, המסומן בקווים אלכסוניים בצבע שחור בתשריט, תותר הקמת המתקן הפוטו וולטאי. אולם לעת אישור התכנית לתוואי המסילה של רכבת ישראל, רשאית רכבת ישראל לדרוש את פרוק המתקן הפוטו וולטאי בתחום השטח המסומן או בחלקו, ובתנאי שתודיע למגיש התכנית שנה מראש על דבר הכוונה להקים את המסילה בתחום המסומן כאמור לעיל. למגיש התכנית או מי מטעמו לא תהיינה טענות או תביעות לרכבת ישראל בגין דרישת פינוי של המתקן הפוטו וולטאי מהשטח המסומן באמור.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	כהגדרתם בתמ"מ 4/14 כלהלן: התכליות המותרות: עיבוד חקלאי וגידול בעלי חיים, מבנים ומתקנים הדרושים למטרות אלו, אתרי תיירות וופש עפ"י הוראות תמ"מ 4/14, בריכות אידוי, מיתקנים ומוסדות הקשורים ישירות להתיישבות הכפרית, הכל בבניה בעלת אופי כפרי, כפי שיקבע

	בתכנית מקומית, בתנאי שישמר ההנוף הכפרי הפתוח בכללותו, ולמעט השימושים שלא יאפשרו את זכות המעבר לרכב.
4.2.2	הוראות
	א. בשטח זה תותר הקמת אמצעים להגנה מפני שטפונות ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות. ב. הוראות למגבלות בניה ופעילות בתחום רדיוסי מגן – ראה סעיף 4.1.3 לעיל. ג. תותר עקירת הצמחיה שבתחום תא שטח 2.
4.2.3	זיקת הנאה למעבר ברכב
א.	בתא שטח מס' 2 תובטח זיקת הנאה למעבר ברכב ולהולכי רגל, כמסומן בתשריט, בדרכים חקלאיות קיימות ו/או מתוכננות בשטח.
ב.	זיקת ההנאה כאמור, תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.
4.3	דרך
4.3.1	שימושים
	בהתאם להוראות התכנית התקפה בתא שטח 3 לרבות: מעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, מתקני דרך ותשתיות.
4.3.2	הוראות
	מקום הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט. תאסר בניה מכל סוג שהוא למעט מתקני דרך ותשתיות עיליות ותת קרקעיות. קווי הבנין הגובלים בתא שטח 2 יהיו 50 מ' מציר דרך מספר 90.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 - טבלת זכויות

קווי בנין (מטר) ^{8,4}	מספר קומות		גובה מבנה (מ')	תכנית תאג' משטח תאג' (השטח) % ⁷	צפיפות לזינים (יח"י/נ"ט)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר ¹				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח (מ"ר)	מבנים	יעוד	
	מזרחית לקניסיה	מערב לקניסיה						סה"כ שטחי בניה (מ"ר) ²	שטחי מתחת לקניסיה	עיקרי	שירות					מערב מפלס לקניסיה
0	0	0	5.5 (א) 3.5 (ב)	0.5	---	---	0.35	400	---	---	---	400	125,000	1	מבנים / פאנלים / קולטים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

(א) גובה מבנה מעל פני הקרקע.

(ב) גובה גדר מעל פני הקרקע.

(ג) גובה במתקנים נקודתיים בלבד, (כגון בעמודי תאורה ובמצלמות אבטחה) מעל פני הקרקע.

(ד) גובה פאנל/קולט פוטו-וולטאי מעל פני הקרקע.

(1**) כמפורט בסעיף 5.2 לחלק:

5.2 - הוראות

1. (1**) שטחי הבנייה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם, (שנאים בתוך מבנים מקוריים), כל הקולטים והמתקנים תנלווים, ובכללם מעמודים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקוריים) וקווי חשמל המגויימים בהערה זו, יותברו בניסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, וזאת בתכנית המיברית ומגבלות הבנייה הקבועים בתכנית זו.
2. זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן ייעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
3. טכנולוגיית הקולטים שתאפשר במסגרת החיתך, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו וכטבלה שלעיל.
4. בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים ודרכים תפעוליות וקווי חשמל.
5. חריגה מהגובה עבר עגורן או מנוף מוחייבת קבלת אישור צה"ל.
6. חריגה מהגבלת הבניה לגובה, החלות על התכנית כמפורט בסעיף 6.2 ו' לחלק, מותרות באישור רשות תעופה אזרחית.
7. התכנית כוללת את שטחי הבניה וכן את שטחי המתקנים השונים.
8. מקום מבני השנאה בתחום 40 מטר מהגבול המזרחי של המתקן הפוטו וולטאי - יתואם עם רכבת ישראל.

עמוד 11 מתוך 15 25.12.2011

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיום התייעצות עם חח"י, חבי מקורות, רשות טבע וגנים, רשות התעופה האזרחית, רשות ניקוז ונחלים ערבה והיחידה הסביבתית אילת-אילות.
ג. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה לפקח האזורי של רטי"ג חודש לפני תחילת ביצוע העבודות.
ד. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה לרשות העתיקות 48 שעות לפני תחילת ביצוע העבודות.
ה. מיקום מבני השנאה בתחום 40 מטר מהגבול המזרחי של המתקן הפוטו וולטאי - יתואם עם רכבת ישראל.
ו. יירשם בהיתר כי בתום השימוש במתקן הפוטו וולטאי יותזר השטח לשימוש חקלאי, בהתאם לסעיף 12 יד' בהוראות תמ"א 10/ד/10.
ז. גובה מתקן נקודתי מעל 13 מ' יחייב התייעצות עם משרד הביטחון, כתנאי למתן היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הכולל שימוש במנופים ועגורנים, מעל גובה 13 מ', יהיה התייעצות עם משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
ח. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות ערפי עפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבנייה ופיתוח השטח ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר ההפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
ט. יירשם בהיתר כי היתר הפעלה למתקן הפוטו וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה: 1. לא נערך בו שינוי יסודי, אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954. 2. מהנדס הוועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.
י. יירשם 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.
יא. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.
יב. ניקוז: תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום והתייעצות עם רשות הניקוז, בנוגע לאמצעי הגנה משטפונות ומניעת סחף קרקע. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים.
יג. תנאי לקבלת ההיתר יהיה הגשת כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל.
יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לנספח ישימור ושיקום השטח 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 למניעת פגיעה בטיב הקרקע, בין היתר ע"י חומרי ניקוי. כמו כן, תכלול בנספח הוראה כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון לייצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
טו. תנאי למתן היתר הבניה יהיה סימון מיגון עמודי החשמל החדשים נגד התחשמלות של דורסים. טז. עצים לעקירה:
1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1, בו מסומנים בתשריט עצים וגושי עצים המיועדים לעקירה, יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
2. תנאי למתן היתר יהיה פירוט מיני העצים לעקירה, באם ייעקרו, לפי הוראות סעיף 04, נספח ב' שהופץ ע"י פקיד היערות.
3. ירשם בהיתר כי עקירת עצי שיטה תפוצה ע"י היזם בנטיעת 2 עצי שיטה מקומית על כל עץ עקור. הנטיעות יהיו בתיאום עם הקק"ל ורטי"ג.
יז. רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה: 1. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו הינו התייעצות עם רשות התעופה האזרחית לאחר ביצוע סקר אווירונאוטי לבחינת השפעת המתקן על התעופה האזרחית בשדה התעופה תמנע. הנחיות לביצוע הסקר יועברו על ידי רשות התעופה האזרחית בהתאם לפניית רשויות התכנון והרישוי. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית, כמפורט בסעיף 6.2 ו' להלן.
יח. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם חברת מקורות: 1. במידה שיהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של מקורות, תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת מקורות וע"י היזם. 2. תשמר רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות ללא בניה. דרך הגישה לקידוח תישאר פנויה למעבר. 3. זיקת הנאה למעבר לרכב תתואם עם חברת "מקורות" לפני ביצועה.

<p>יט. הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן ותקבע את גודלם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.</p>
<p>כ. תנאי למתן היתר בניה יהא חוות דעת בנושא הסינוור והתייעצות ותאום עם רכבת ישראל לנושא ניקוז המתקן הפוטו וולטאי, ביחס למסילת הרכבת ולנושא בחינת השלכות ההשראה האלקטרומגנטית מחשמול הרכבת.</p>
<p>6.2 הוראות נוספות</p>
<p>א. הוראות בנושא חשמל:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 למערכת החשמל.</p> <p>2. מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.</p> <p>3. 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 תיאום מוקדם עם חברת החשמל, באמור בס"ק ב' לעיל, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.</p> <p>4. 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 התייעצות עם חברת החשמל</p>
<p>ב. העתקת תשתיות:</p> <p>חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח הרשות המוסמכת. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת הקו החלופי והפעלתו.</p>
<p>ג. היתר הפעלה מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות: תנאי להפעלת המתקן הפוטו וולטאי יהיה התייעצות עם מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות.</p>
<p>ד. הוראות עיצוב: עיצוב מבנים, מתקנים ומימדיהם, חומרי גמר, פרטי גידור ועוד ייקבעו בהיתר הבניה.</p>
<p>ה. עצים בוגרים</p> <p>1. בתכנית זו מסומנים העצים הבוגרים המיועדים לעקירה.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ לשימור או לעקירה תועבר לאישור פקיד היערות המוסמך מטעם קק"ל.</p> <p>3. בתכנון המפורט למתקן יש להמנע מפגיעה בעצים המסומנים לשימור. יש לגדר סביב גזע העץ המיועד לשימור לפי הנחיות פקיד היערות, לפני הכשרת השטח, או הקמת מחנה קבלן. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>4. במידה שבמהלך העבודה יתעורר צורך לפגוע בעצים לשימור יש לקבל אישור מפקיד היערות כתנאי לאישור רשות הרישוי המקומית.</p>
<p>ו. מגבלות בניה בגין תעופה: הגבלות בניה בגין תכנית 1107\03\12 – נמל תעופה אילת-עין עברונה – הגבלות בניה בו ובסביבתו ותכנית 175\02\12 – שדה התעופה תמנע, חבל אילות:</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה, לרבות מיכשול דקיק, כפי שנקבעו בהוראות תכנית 1107\03\12 – נמל תעופה אילת-עין עברונה – הגבלות בניה בו ובסביבתו ותכנית 175\02\12 – שדה התעופה תמנע, חבל אילות.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו על פי הגבלות בניה אלה, ואין לחרוג ממנו.</p> <p>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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ובקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
<p>ז. טיפול בשטח קולחי מט"ש:</p> <p>שטח ההשקיה בקולחי מט"ש אליפז, שבתחום תא שטח מס' 1, יועבר לשטח חלופי, כפי שיקבע בתיאום עם מגיש התכנית ובהתייעצות עם משרד הבריאות.</p>
<p>ח. הוראות סביבתיות:</p> <p>1. גידור המתקן לאנרגיה סולארית ייעשה באופן שימנע כניסת בעלי חיים, בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>2. אין לטעת או לגנן בתחומי המתקן, למניעת משיכת בעלי חיים.</p>
<p>ט. הוראות סביבתיות לשלב ההקמה:</p> <p>1. פעולות קבלנים לפיתוח במתחם התכנית לא יחרגו מגבולותיה – למעט שימוש באתר התארגנות ובדרכי גישה קיימות ומאושרות. יש להימנע ככל שניתן מפגיעה בשטחים בלתי מופרים בסביבת התכנית, שאינם מתוכננים לפיתוח. יותר אתר התארגנות מחוץ לתחום התכנית, כפוף לתאום עם</p>

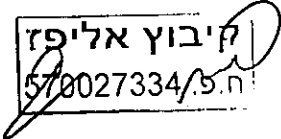
<p>בעל / מחזיק בקרקע. אתר ההתארגנות יתוחם בגדר זמנית. בתום השימוש באתר ההתארגנות יושב השטח לקדמותו.</p> <p>2. בשלב ההקמה בלבד, במידת הצורך, ניתן יהיה להקים מתקן תדלוק, אשר יחוייב במאצרה אטומה בנפח של 110% מגודלו.</p> <p>3. רעש בזמן ההקמה: פעילות של הקמת המתקן ותפעולו יעמדו בתקנות למניעת מפגעי רעש 1990.</p> <p>4. תשתיות: מערכות התשתית ובכלל זה צנרות מים, חשמל ותקשורת יחוברו ככל הניתן לאורך תוואים קיימים בשטח, או בתוואים שיסללו בתחום המגרש. תשתיות בתוך המגרש הכוללות כבלי חשמל, תקשורת, כבלים, מחשבים, מים וכד' יהיו תת קרקעיות ככל שניתן. חלק ממערכות אבטחה ותאורה, חיבור למערכת ההולכה וכיו"ב תהיינה על קרקעיות.</p>
<p>י. הוראות סביבתיות לשלב ההפעלה:</p> <p>1. אם יעשה שימוש במים כגון לניקוי המתקן הפוטו וולטאי, יש לדאוג שהמים יישארו בתחומי המגרש ולא ינוקזו לסביבה. במידת הצורך ייקבע חיבור נפרד למים.</p> <p>2. טיפול בצמחיה עשבונית יבוצע באמצעים מכאניים. ייאסר שימוש בריסוס בקוטלי עשבים או מונעי נביטה, לצורך בקרת הצמחיה בשטח.</p> <p>3. יש לתכנן את תאורת המתחם וגבולותיו באופן שתצמצם השפעת התאורה על שטחים פתוחים רגישים, מחוץ לתחום התכנית, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>יא. המבנים יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.</p>
<p>6.3 גמישות</p> <p>שינוי בהיקף, במיקום ובסוג המתקנים שימשו את המתקן 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 תכנית זו אם מתקיימים כל אלה:</p> <p>1. התקבל רישיון ייצור מותנה מרשות החשמל המבוסס בין היתר על סקר היתכנות מעודכן להקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק מוגדל.</p> <p>2. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:</p> <p>א. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה.</p> <p>ב. לא יגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.</p> <p>3. אם הגדלת ההספק תחייב קו מתח עליון או הגדלת שטח המתקן הפוטו וולטאי, יידרש שינוי לתכנית, בין השאר לצורך הכללת רצועה לקו מתח עליון בתחום התכנית.</p>
<p>6.4 עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התש"ח - 1978, אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות יש להפסיק את העבודות להודיע לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
<p>6.5 חלוקה ורישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>
<p>6.6 הפקעות לצורכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, ייפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
<p>7. ביצוע התוכנית</p>

7.1 שלבי ביצוע

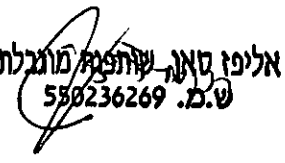
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תותר הקמה בשלבים	
7.2 מימוש התוכנית		

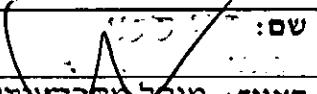
- א. תכנית זו תאפשר הוצאת היתרי בנייה למתקן פוטו-וולטאי בתוך שלוש שנים בלבד מיום אישורה.
- ב. תכנית זו תיחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן פוטו-וולטאי מכוחה בתוך שלוש שנים מיום אישורה, וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך שלוש שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו-וולטאי המייצר חשמל.
- ג. מוסד תכנון שאישר את התכנית רשאי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

8. חתימות

תאריך: 4.1.2012	חתימה:  קיבוץ אליפז 570027334/9.ח	שם: אודי פינסלר 59223248 חיים צדוקס 13606678	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 570027334	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ אליפז		

תאריך: 1.1.2012	חתימה: איתמר אדריכל ובונה ערים משרד: רמב"ן 43, ירושלים טל' 02-5633434 פקס 02-5633788 בית: טשרניחובסקי 5, ירושלים טל' 02-5666170 0522-582217	שם: אייל שער 053372009 אדריכל ובונה ערים	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 7.ל	תאגיד: 7.ל		

תאריך: 4.1.2012	חתימה:  אליפז סאן שותפות מוגבלת ש.מ. 550236269	שם: יונתן כהן 017607433	יזם בפועל
מספר תאגיד: 550236269	תאגיד: אליפז סאן, שותפות מוגבלת באמצעות שותפה הכללי אליפז פאוור בע"מ		

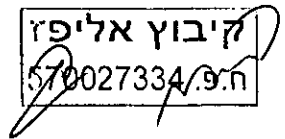
תאריך: 8/1/12	חתימה: 	שם: מנחם	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנחם		

התוכנית הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא אושרה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין החלטתנו זו באה במקום המכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הורה ועפ"י כל דין.

לממן הסר ספק מוצהר כזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם כגון הסכם המל"ה התכנית, אין בהחלטתנו על התכנית הכרה או אישור בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטלן בגלל הפרתו ע"י מי שרכש זאתנו על מנת זכויות לשיכון בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מבה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

יבן החלטתנו נישנת עד ורק מנקודת מבט התכנית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

תאריך: 4.1.2012	חתימה:  קיבוץ אליפז 570027334/9.ח	שם: אודי פינסלר 59223248 חיים צדוקס 13606678	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 570027334	תאגיד: קיבוץ אליפז		