

שכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 02. 2012
 כונקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מפ/1027

שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי מושב פדויים

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<div data-bbox="877 1019 1324 1332" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>7/מפ/1027</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>11/11/11</u> לאשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>
	<div data-bbox="885 1355 1412 1545" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס. <u>7/מפ/1027</u> כורסמת בילקוט הברסומים מס. _____ מיום _____</p> </div>

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו לאפשר פיתוח מתקן פוטו – וולטאי להוצאת אנרגיה בהיקף 8 מגה ווט למערכת החשמל, בשטחים החקלאיים של מושב פדויים.

תוכנית זו באה להסדיר שטח חקלאי הסמוך לקריית החינוך מרחבים ולמוסד החינוכי עלה נגב לשטח משולב חקלאות ומתקנים הנדסיים ע"מ לאפשר הקמה של מתקן פוטו-וולטאי.

הגישה למתקן תהיה בדרכים חקלאיות בסמוך לקריית החינוך וכך גם חיבור החשמל. המיקום מתאים להקמתו של המתקן הפוטו-וולטאי, מבחינה טכנית בצמוד לחיבור חשמל קיים ובתוך כך צמוד דופן לפיתוח קיים. התוכנית נמצאת במרקם עירוני עפ"י תמ"א 35 ועולה בקנה אחד עם יעדי המדינה בתחום פיתוח האנרגיה האלטרנטיבית.

תוכנית זו לא סוגרת את אופציות ניצול הקרקע במובן החקלאי ומאפשרת בנוסף לשימושים של המתקן הפוטו-וולטאי המשך פיתוח החקלאות ע"י יצירת ייעודי קרקע משולבים ודו תכליתיים. אופן חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה עילי, כאשר רצועת הקו אינה נכללת בתכנית. קו החשמל מתוכנן מוקם ומופעל על ידי חברת החשמל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתקן פוטו-וולטאי מושב פדויים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1027/מפ/7	מספר התוכנית		
161.181 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
24.01.12	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	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 והרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד חלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

שמעונים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
162000	קואורדינטה X		
580000	קואורדינטה Y		
דרומית לקריית החינוך מרחבים ולעלה נגב		1.5.2 תיאור מקום	
מ.א מרחבים	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע פדויים	נפה	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
לא רלוונטי	יישוב		
לא רלוונטי	שכונה		
לא רלוונטי	רחוב		
לא רלוונטי	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100213/4	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
400176	מוסדר	חלק מהגוש	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/194/03/7	כפיפות	תוכנית זו אינה משנה את התוכנית התקפה	2443	8.6.1978
תמ"א 10/ד/10	פירוט	תוכנית זו הוכנה בהתאם לתוכנית מתאר ארצית תקפה	6189	17.1.11
תמ"מ 14/4	כפיפות		4845	23.1.2000
תמ"א 35	כפיפות		5474	27.12.2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	24.01.12		15		מחייב	הוראות התוכנית
			24.01.12	1		1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
			24.01.12	1		1:1250	מנחה	נספח בינוי
		זורן סמיר	דצמבר 2010		22		רקע	מסמך בחינת חלופות

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				08-9923820	85108 הנגב 108	570013375	מושב פדונים מושב עובדים התישבות שיתופית חקלאית בע"מ		051112480 030657423	כחן צדוק דארי ציון	ליור חבר

1.8.2 יזם התוכנית

גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-6203434	077-6935671	6 החושלים הרצליה	514384882	רשות מקומית ישראל בע"מ		24692626	סיגל נעים	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עלים
	08-6264221		08-6264219	רח' התקווה 4 ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל				
			08-9923820	85108 הנגב 108	570013375	מושב פדונים מושב עובדים להתישבות שיתופית חקלאית בע"מ	051112480 030657423	ליור חבר		חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
	08-6209126		08-6272427	שרי שור 21 ב"ש		רשות אדריכלים בע"מ	39616	רמי מרש	056376833	אדריכל
	03-9627082		03-9627082	רח' הכשרת הליטוב 10 א.ת.ח. ראשלי"צ		הפר"ן פלוס מדורות ופוטוגרמטריה בע"מ	442	משה פלוס		מודד
	03-6124999		03-6124888	מרחם בגין 42 מיקוד 52771		ר. כחן ושות'		רפי כחן		מהנדס
	08-6901446		08-6901444	רח' הגורן 6 פארק תעשיות עומר מיקוד 84965		בר אור פיתוח כלכלי תשתיות ואיכות סביבה		יעדן אבידן		מתכנן סביבתי
										חשמל
										איכות סביבה

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 ליצור חשמל לרשת החשמל באמצעות המרה של אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית כפי הגדרתו בתמ"א 10/ד/10
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 בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, או בתמ"א 10/ד/10, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו – וולטאי בהספק של כ- 8 מגוואט בשטח החקלאי של מושב פדויים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע משטח חקלאי לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
- ב. קביעת הוראות ותנאים להחזרת השטח לעיבוד חקלאי עם תום פעילותו כמתקן פוטו – וולטאי.
- ג. פירוט השימושים והתכליות בכל ייעוד קרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה.
- ד. מתן הוראות להוצאת היתרי בניה ולפיתוח השטח.
- ה. קביעת הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 161.181 דונם

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	עלים לשימור		
	101	101	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
		1001	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 הוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים		מ"ר	קרקע חקלאית	
99.27	160.000	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	99.27	160.000	קרקע חקלאית	
0.73	1.181	דרך מאושרת	0.73	1.181	דרכים	
100	161.181	סה"כ	100	161.181	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 בהספק של 8 מגוואט לרבות מתקני חשמל כגון קולטי שמש והאביזרים הקשורים בהם, מתקנים ומתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, כבלים ומבני השנאה, מבני פיקוד ובקרה, גידור ומרכיבי אבטחה, דרכים פנימיות, תשתיות על ותת קרקעיות ומבנים ומתקנים הדרושים במשרין להפעלה תקינה של המתקן הפוטו-וולטאי.
ב.	בתום הפעלת המתקן הפוטו וולטאי יפרק היזם ומגיש התוכנית את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התוכנית והקרקע תשמש לחקלאות.
ג.	שימוש חקלאי אפשרי עד לישום התוכנית, גידולים ופעילות חקלאית, יותרו מבנים לשימוש חקלאי (כגון בתי צמיחה), מבני שרות למשק חקלאי ודרכי שרות.
ד.	השטח הינו למתקן פוטו – וולטאי. שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
4.1.2	הוראות
א.	המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את השימוש היעיל והשוטף של הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לה.
ב.	למתקן הפוטו - וולטאי יותקן חיבור מים נפרד לצרכי תפעול האתר.
ג.	התחום שבין גבול המגרש וקו הבניין ינוצל לצורך טיפול נופי בתאום עם מהנדס המועצה.
ד.	כל העצים בתחום התוכנית הם עצים קיימים לשימור, יעקרו רק אם יוכח לדעת פקיד היערות, בחו"ד אגרונום מוסמך, כי עקירתם חיונית עקב מצבם.
4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך גישה עפ"י יעודה בתוכניות מאושרות תקפות.
4.3.2	הוראות
	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תיאסר כל בניה בתחום הדרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מרבית (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי	שירות						מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי- שמאלי
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	מבנים 101	160,000	350 מ"ר	-	-	350 מ"ר	לי"ר	-	0.15%	4 (א) 3 (ב) 5 (ג)	-	כמסומן בתשריט**	כמסומן בתשריט		
			קולטים/פאנלים/ 101				**			50%	3*				

5.1 – טבלת זכויות

- (א) גובה מבנה
- (ב) גובה גדר
- (ג) גובה עמודי תאורה
- (*) גובה פאנל/קולט פוטו-וולטאי מפני הקרקע
- (**) כמפורט בסעיף 5.2 להלן

5.2 - הוראות

1. שטחי הבנייה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הדרושה לקולטים הפוטו וולטאיים (הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם, (שנאים בתוך מבנים מקוריים). כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקוריים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, וזאת בתכנית המירבית 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 כסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.
3. טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהיה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
4. בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

- א. יירשם 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.
- ב. 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 לרשת החשמל.
- ג. מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר.
- ד. לא יינתן היתר בניה מתחת ובקרבה לקווי חשמל קיימים או מאושרים או מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא במרחקים הנמדדים מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו שיקבעו על בסיס התיאום מוקדם עם חברת החשמל כאמור בס"ק ב' לעיל, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.
- ה. 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.
 - ו. היתר הבניה יתואם עם היחידה הסביבתית.
 - ז. בהיתר ירשם כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי, בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.
 - ח. תנאי לפיתוח מתקן פוטוולטאי כאמור בתוכנית יהיה הכנת נספח עיצוב אדריכלי אשר יראה את השתלבות המתקן בסביבה ובנוף.
 - ט. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי עפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות בנייה ובפיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריות של מבקשי ההיתר. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 - י. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ספק חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- יא. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית לנספח שימור ושיקום הקרקע והשבתה 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 כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון ליצור חשמל תשוקם הקרקע בתאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
 - יב. מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית.
 - יג. בהיתר ירשם כי היתר הפעלה / איכלוס 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 בניה.
 - יד. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

- טו. המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- טז. קבלת היתר הבניה מותנית בהגשת בקשות להיתר בניה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- יז. בהיתר ירשם: תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.
- יח. תנאי למתן היתר יהיה התייעצות עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית.
- יט. חיבור מים למתקן באם ידרש, ייעשה בנפרד ממערכות המים של הישוב, המשמשות לעיבוד חקלאי.
- כ. תנאי לקבלת ההיתר יהיה הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון ליצור חשמל.
- כא. הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
- כב. במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה אחת לשנה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ולמשרד החקלאות. יימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות, יוסיף היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים ודו"ח יוגש לרשות הניקוז.

6.2. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965

6.3. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי 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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

6.4. חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.5. אישור הפעלה

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

6.6. גמישות בתוכנית

- 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 היעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

6.7. מניעת מפגעים סביבתיים**6.7.1 תאורה, גדר וכבלי חשמל**

- א. לאורך גדר המתקן יותקנו אמצעים טכניים שאינם יוצרים זיהום אור, כגון: רגשי תנועה, מצלמות אור נמוך וכד'.
- ב. במידה ותידרש הקמת מערכת תאורה היקפית, מערכת זו תכלול: נורות נתרן בלחץ גבוה, גופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (full cut-off), הפעלה ע"י חיישני תנועה כאשר ברירת המחדל כבוי וגופי התאורה יכוננו כלפי שטח התוכנית ולא לשטחים הפתוחים.
- ג. גדר המתחם תבנה בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
- ד. 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 ההנדסיות.
- ה. לצורך גישה למשטחים להקמת עמוד חשמל, יעשה שימוש ככל האפשר בדרכים קיימות.
- ו. לאחר גמר העבודה בכל אתר הקמת עמוד חשמל ו/או דרך גישה ולא יאוחר מ-3 חודשים מיום סיומה, יתבצע ניקוי יסודי של האזור, כך שלא ישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמוד. פני הקרקע, למעט שטח הדרך ו/או עמוד החשמל עצמו, יוחזרו למצבם המקורי.

6.7.2 הגנה על בעלי חיים

- ז. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמודות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים ו/או יטמנו בקרקע כך שימוגנו סכנת התחשמלות לבעלי חיים מכרסמים.
- ח. כבלי הולכה עיליים, העלולים להתחמם לטמפרטורות גבוהות, ימוגנו באמצעים למניעת פגיעה בציפורים.
- ט. יבחן שימוש בפאנלים המאופיינים בקיטוב אור (light Polarized) נמוך.
- י. בשטח המתקן יערך מעקב שנתי אחר בעלי חיים, בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

6.7.3 מזעור ההשפעה על הנוף החקלאי

- יא. באזורים נקודתיים סביב שטח התוכנית, בהם אדריכלי הנוף ימצאו לנכון להמליץ על השימוש במיסוך באמצעות צמחיה, תותר שתילה של צמחיה מקומית בלבד המשלבת עצים נמוכים ובני שיח, באופן כיתמי ותוך הימנעות מתוצרת שתילה מלאכותית ו/או הסתרה של הנוף הפתוח ומפגיעה ביכולת הפקת האנרגיה מהאתר.
- יב. סוג הצמחיה יתואם עם רשות הטבע והגנים ובעלי עניין רלוונטיים הפועלים סביב המתקן.
- יג. יותר שימוש ברסק גזם לחיפוי קרקע ובלבד, שאינו מכיל זרעי צמחיה פולשנית.
- יד. מבני השנאים, וחדר הבקרה יצבעו בצבע האדמה המקומית ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- טו. מיקום חדרי השנאים והטרנספורמטורים, יתואם עם היחידה הסביבתית.
- טז. השילוט סביב המתקן יהיה מינימאלי.

6.7.4 ניקוז, הידרולוגיה ושפכים

- יז. לאחר הקמת התשתיות למתקן יזרעו בשטח מיני צומח עשבוני טבעי, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- יח. להתבססות צומח טבעי בשטח המתקן והמשך שיגשוג הצומח, לא יותר שימוש נרחב בקוטלי עשבים.
- יט. מספר פעמים בשנה יבוצע כיסוח צומח או יוכנס מרעה מבוקר לשטח המתקן.
- כ. בשטח ייושמו מערכי ניקוז לצמצום נגר עילי בהתאם להנחיות רשות הניקוז ומשרד החקלאות.
- כא. פתרון השפכים, בשלבי הקמת המתקן, בלבד יהיה שירותים כימיים.

6.7.5 מניעת מטרדים

- כב. בכל שלבי הבנייה ינקטו מירב האמצעים למניעת אבק משטח התוכנית ובכלל זה: הרטבת דרכים וקירוי פעולות המייצרות אבק.
- כג. עבודות הקמה והתחזוקה יעשו באתר בהתאם ל"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), 1979" ו- "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990". העבודות יעשו בשעות, המוגדרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992, כשעות סבירות לביצוע עבודות תשתית בשטחים פתוחים".
- כד. מכולות ו/או מבני השנאה והטרנספורמציה, יהיו נעולים ועליהם יהיה שילוט מתאים המתריע על רמות קרינה אלקטרו-מגנטית סביב ובתוך המבנים.

כה. מיקום חדרי השנאים והטרנספורמטורים, יהיו בהתאם להנחיות המשרד לחגנת הסביבה או היחידה סביבתית שהוסמכה על ידו ויהיו רחוקים ככל הניתן מבתי המגורים ומבני הציבור.

6.7.6 מניעת זיהום קרקע

- כו. גנרטור ומיכל דלק לשלב ההקמה בלבד- היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עליל ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למוזמים, בנפת של 110% מנפת המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. בצמוד למיכל הדלק ו/או גנרטור יסלל משטח אשר יצופה בחומר אטום בפני פחמני דלק ושמונים.
- כז. המשטח כאמור יהיה בשיפועים שיובילו את התשטיפים למפריד דלק/שומן והוא יופרד באופן שתשטיפים לא יעברו מהמשטח לסביבתו ולא תהיה תדירה של נגר מסביבת המשטח אליו.

6.8. תשתיות

- א. כללי – כל מערכות התשתית, יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.
- ב. הסטת קו תשתית קיים - 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 והפעלת הקו החלופי.
- ג. אשפה – הסדרי פינוי האשפה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.
- ד. ניקוז – ניקוז המגרשים יהיה על פי אישור רשות הניקוז.

6.9. שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסיומנים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו החוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 מ – 2008 לחוק התכנון והבנייה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כרייתה 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.
- 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 בתאם שטח שיאושר.
- ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

- א. ניתן להוציא היתר בניה תוך 3 שנים בלבד מיום אישור התוכנית למתקן הפוטו-וולטאי.
- ב. אם לא ניתן היתר בניה למתקן הפוטו – וולטאי בתוך 3 שנים מיום אישורה וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו – וולטאי המייצר חשמל, תיחשב תכנית זו כבטלה.
- ג. מוסד תכנון שאישר התוכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד, ובתנאי שפרסם הודעה על כך, כפי שמפרסמים הודעה על אישור תוכנית.
- ד. פקע תוקפה של התוכנית כאמור, ייחול היעוד שחל במקום ערב אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: _____</p>	<p>שם: מחשבים להתיישבות חקלאית</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 570013375</p>	<p>תאגיד: פדויים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</p>	
<p>תאריך: 1/2/2012</p>	<p>שם: חתימה: אלקסנדר שניידר</p>	<p>זים התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>תאגיד: אנקסקו ישראל בע"מ ENXCO ISRAEL LTD. פ.ח. No. 514384882</p>	
<p>תאריך: _____ מספר תאגיד: _____</p>	<p>שם: _____ תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 2/2/12</p>	<p>שם: _____</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</p>	
<p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>שם: _____ תאגיד: פדויים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</p>	<p>חוכר</p>