

66685

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
02.02.2012
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מפ/1025

שם תוכנית: מתקו פוטו-וולטאי קיבוץ בית קמה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>21/2</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית <u>[Signature]</u> תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית – מתקן פוטו-וולטאי קיבוץ בית קמה

קיבוץ בית קמה יוזם הקמת מתקן פוטו-וולטאי להפקת אנרגיה חשמלית מקרינת השמש בתחום המשבצת של הישוב, על ידי הוספת שימושים נוספים ליעוד קרקע חקלאית קיים. גודל המתקן הוא כ- 245 דונם.

הגישה למתקן ותאפשר מתוך דרך סטטוטורית מקומית על פי הגדרת התכנית מס' 43/305/02/7 שבתוקף.

בבחינת החלופות למיקום המתקן עלה שרוב גגות מבני המשק לא מתאימים למתקן בהספק המבוקש. אולם, הקיבוץ מתכוון לממש את שטחי הגגות ברפת, שהם כ-5,000 מ"ר למתקן של 600 קו"ט, והדבר נמצא במשא ומתן מתקדם למימוש.

מפעל "קמה דע" אינו שייך לקיבוץ ולכן אין ביכולתו לבחון הקמת מתקן על גגותיו. בשטחי המשבצת הצמודים לישוב – השטח הסמוך להרחבה הקהילתית מיועד להרחבה נוספת של קיבוץ. שטחים אחרים שבמשבצת הקרובה שאינם צמודים למחנה, הם בעלי ערכיות נופית-סביבתית גבוהה יותר ונכללים בתחום תכנית "פארק שקמה".

החלופה הנבחרת, צמודת דופן לאזור "מפעלים אזוריים אבשלום", שתכנית להרחבתו נמצאת בהליכים בועדה מחוזית, ולמט"ש קיים: מיקומה מחוץ לתחום התכנית "פארק שקמה" ונמצאה ע"י משרד החקלאות כמתאימה יותר בקריטריון החקלאי.

הספק המותקן של המתקן פוטו-וולטאי כ-7.4 מגאו"ט. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה עילי, כאשר הקו אינו נכלל בתכנית. קו החשמל להוצאת האנרגיה יתוכנן, יוקם ויופעל על ידי חברת החשמל.

התכנית כפופה לתכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים תמ"א 10/ד/10 ונערכה על פי הנחיותיה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתקן פוטו-וולטאי קיבוץ בית קמה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1025/מפ/7	מספר התוכנית		
246.65 דונם		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות	
4	מספר מהדורה בשלב		
10/01/2012	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת 		
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	<ul style="list-style-type: none"> • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 		
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	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		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	176500
		קואורדינטה Y	594300
1.5.2	תיאור מקום	בשטחי החקלאות של קיבוץ בית קמה, ממערב לאיזור תעשיה, ומצפון למתקן טהור.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א. בני שמעון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	• חלק מתחום הרשות באר שבע קבוץ בית קמה ד.נ. 85325 לי"ר לי"ר לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100232/2	• מוסדר	• חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23.1.2000	4845		• כפיפות	ת.מ.מ 4/14
27.12.2005	5474		• כפיפות	תמא 35
5.11.1992	4053	הוספת שימוש ליעוד קיים	• כפיפות	ת.מ. בני שמעון 305/02/7
31.12.2002	5143		• כפיפות	ת.מ. 43/305/02/7
5.11.2007	5734	הוספת שימוש ליעוד קיים	• שינוי	משד 35
17.1.2011	6189	התכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו.	• פירוט	תמ"א 10/ד 10

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אד"ר אברהם אינדלשטיין	28.06.2010		17		• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אד"ר אברהם אינדלשטיין	28.06.2010	1		1:1250	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ו. מחוזית	אד"ר אברהם אינדלשטיין	18.01.2011	1		1:1250	• מנחה	תכנית בינוי
	ו. מחוזית	אד"ר אברהם אינדלשטיין					• רקע	מסמך בחינת חלופות

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	meshek@betkama.org.il	08-9918007	052-6015200 052-6015337	08-9915200 08-9915490	קיבוץ בית קמה ד.ג. הנגב 85325	570007534	קיבוץ בית קמה		069818029 002853349	(מורשי חתימה) הקטור גולן יוסף דוידוביץ	קיבוץ בית קמה

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
joni@aravapower.com	08-6345670	052-2520196	08-6345671	קיבוץ קטורה ד.ג. איילות 88840	550237978	בית קמה סאן, שותפות מוגבלת		017607439 314392440	(מורשי חתימה) יונתן כהן עירא גרין	בית קמה סאן, שותפות מוגבלת

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	חוכר
meshek@betkama.org.il	08-9918007	052-6015200 052-6015337	08-9915200 08-9915490 08-6264333	קיבוץ בית קמה ד.ג. הנגב 85325 רח' התקווה 4 באר שבע	570007534	קיבוץ בית קמה	069818029 002853349	(מורשי חתימה) הקטור גולן יוסף דוידוביץ	קיבוץ בית קמה	•
									מ.מ.ג.	• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abraham@abi.co.il	08-6891228	050-5280707	08-6891232	מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 89100	511536 575	א.ב. מתכננים	37836	69543502	אברהם אידלשטיין	אדריכל
ms_meva@bezeqint.net	08-6236255	054-4920607	08-6286074	רח' יהושע הצורף 34 באר שבע	512224 148	מנה מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ	826	307164806	לאוניד צירינאק	מודד
	08-9941577	050-7377865	08-9941577	כפר מימון, ד.ג. הנגב-85153	580014 290	יעוץ, תכנון וביקור	47962/ט	4388666	אלחנן וינברגר	טכנאי מים וקרקע

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.

הגדרת מונח	מונח
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.	מסדר חשמל
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.	מתקן פוטו-וולטאי
קו או מתקן עילי או תת-קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.	קו ומתקן תשתית

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**

הקמת מתקן פוטו-וולטאי להפקת חשמל מאנרגיית השמש בהספק של כ 7.4 מגוואט, בשטחי קיבוץ בית קמה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מאזור חקלאי לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים,
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה ובהיתר בנייה.
- קביעת הנחיות, מגבלות וזכויות בניה.
- קביעת השימושים והתכליות.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת תנאים להחזרת השטח לעיבוד חקלאי עם סיום פעילות המתקן הפוטו-וולטאי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		לי"ר			מ"ר	מגורים
		לי"ר			מס' יח"ד	
		לי"ר			מ"ר	דיוור מיוחד
		לי"ר			מס' יח"ד	
		לי"ר			מ"ר	מסחר
		לי"ר			מ"ר	תעסוקה
		לי"ר			מ"ר	מבני ציבור
		לי"ר			חדרים	תיירות /
		לי"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
		1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
		10	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

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	יעוד	מ"ר	אחוזים	
99.61	245,680.00	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	245,680.00	99.61	אזור חקלאי
0.39	970.00	דרך מאושרת	970.00	0.39	דרך מאושרת
100	246,650.00	סה"כ שטח התכנית	246,650.00	100	סה"כ שטח התכנית

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-7.4 מגוואט, לרבות מבנים ומתקנים ליצור חשמל באנרגיה סולארית, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה, בהתאם לדרישות התפעוליות. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה. הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו וולטאי. לא יותרו מגורי שומר.
ב.	בתום הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי יפרק היזם את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התכנית, והקרקע תשמש לחקלאות.
4.1.2	הוראות
א.	המתקן יעמוד בדרישות רשות החשמל לענין ייצור החשמל.
ב.	המתקן יעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה לענין ההשפעה הסביבתית בכל הנוגע לקרינה, השתלבות נופית, אי מניעת קיום השימושים החקלאים ורצף השטחים הפתוחים.
ג.	פינוי פסולת קולטים יהיה לאתר מוסדר.
ד.	לאחר סיום שימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר שטח לחקלאות. שיקום השטח והשבתו לחקלאות יהיה ע"פ הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ה.	השימוש החקלאי במקביל לפעילות המתקן ייבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה.
ו.	בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול מי נגר ומניעת שטפונות.
ז.	עמודי החשמל ימוגנו נגד התחשמלות של דורסים.
ח.	הוצאת החשמל שייוצר באתר וחיבורו לרשת החשמל הארצית תהיה באמצעות קו מתח גבוה.
ט.	גידור המתקן ייעשה באופן שימנע כניסת בעלי חיים ובהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
י.	יוקם חיבור מים נפרד לפעילות המתקן.
יא.	השטח הינו למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
יב.	שיקום השטח והשבתו לחקלאות יהא ע"פ הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
יג.	תותר הקמת גדר היקפית, שערי/כניסה, אמצעי מיגון ואבטחה וכיו"ב. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים.
יד.	כל עוד לא קם המתקן הפוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית קיימת בדגש על החקלאות הקיימת בשטח.
טו.	המתקן ופעילותו הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
טז.	כל מערכת חיווט אשר תהיה מונחת על פני האדמה ועד לגובה של 1 מ' מעל פני הקרקע תמוגן בצנרת פלדה/ברזל כדי למנוע פגיעה של בע"ח.
יז.	לא ייעשה שימוש בריסוס קוטלי עשבים או מונעי נביטה. ייעשה שימוש באמצעים מכניים בלבד.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך ציבורית מקומית על פי הגדרת התכניות 43/305/02/7 שבתוקף.
4.2.2	הוראות
א.	תותר גישה למתקן ההנדסי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי (מ"ר)	מבנים	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת	מעל						מתחת לבנייה	מתחת לבנייה	שטח סה"כ	שטחי בניה				
5	5	5	5	—	—	(N) 4 (B) 2.50 (A) 8	0.20%	—	—	0.20%	450 מ"ר	—	—	450 מ"ר	245,680.00	1	מבנים	קרקע חקלאית ומתקנים תדסיים
						*3	90%			**								

הערות:

- (א) גובה מבנה
- (ב) גובה גדר
- (ג) גובה עמודי תאורה. חריגה מגובה זה תתאפשר על פי תאום עם משרד הביטחון.
- (ד) 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 הבנייה הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם, (שנאים בתוך מבנים מקורים). כל הקולטים והמתקנים הנלווים, וכלכל מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) 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. טכנולוגיות הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה 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 יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:	
6.1.1	הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו וולטאי ותקבע את גודלם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
6.1.2	בהיתר יירשם כי היתר הפעלה/איכלוס למתקן פוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה: לא נערך בו שינוי יסוד 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 בניה.
6.1.3	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.
6.1.4	תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי למתקן המפרט את פריסות הקולטים, מיקומם וגודלם של מבני הבקרה, השרות, המיגון והשנאים.
6.1.5	בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבנייה ופיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדות עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר אכלוס/הפעל מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
6.1.6	תנאי למתן היתר בניה 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 הניקוי. כמו כן, תכלול בנספח הוראה כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון ליצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות שניתנו לעת תום הפעלת המתקן.
6.1.7	בהיתר ירשם כי בתום השימוש המתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.
6.1.8	המחנה קבלן ושטח ההתרגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום "הוראות להקמת, תפעול, ושיקום מחנה קבלן".
6.1.9	תנאי למתן היתר יהיה אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
6.1.10	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 היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים ודו"ח יוגש לרשות הניקוז."
6.1.11	ירשם 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.
6.1.12	תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
6.1.13	תנאי למתן היתר ינתן לאחר קיום התייעצות עם משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
6.1.14	המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
6.1.15	בהיתר ירשם: תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה מקומית.
6.1.16	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 6.1.18. להלן, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.
6.1.17	חיבור מים למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכות המים של הישוב, המשמשות לעיבוד חקלאי.
6.1.18	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

6.1.19	חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים וחיבורם לרשת החשמל.
6.1.20	מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר.
6.1.21	יירשם בהיתר הצורך בקבלת היתר הפעלה ממשרד התש"ל כרשום בסעיף 6.5.
6.1.21	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל.
6.1.22	יירשם בהיתר כי תנאי לתחילת ביצוע העבודות הינו יידוע בכתב של רשות העתיקות, 48 שעות טרם ביצוע העבודות במקרקעין שבנדון".
6.1.23	הפעלת המתקן הפוטו וולטאי מותנה באישור מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל.
6.1.24	התאורה במתקן תהיה נקודתית בהתייעצות עם רט"ג. ברירת המחדל של התאורה תהיה כבוייה ותופעל רק בשעת הצורך. בנוסף ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל.

6.2. הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. יהיה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי בגרש, 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%.

6.3. הוראות בנושא ניקוז

- א. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תהיה גדולה יותר מכמות הנגר והסחף שתורם השטח לפני הקמת המתקן.
- ב. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.
- ג. אם בכוונת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה. וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.
- ד. במידה וימצא כי האמצעים אינם עומדים הדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים.
- ה. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה מסוג זה אחת ל-3 שנים. ודו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות מחוז דרום.
- ו. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ז. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ח. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ט. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באיזור חניה

6.4. הוראות בנושא תשתיות

- כללי: כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.
- 6.4.1 חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו ע"י מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעל קו התשתית ובפיקוח הרשות המוסמכת.
 - 6.4.2 לא יפורק קו התשתית הקיים אלא לאחר קיומו של קו חלופי במצב פעולה.
 - 6.4.3 אשפה: הסדרי פינוי אשפה יהיו ע"פ הנחיות מהנדס המועצה.

6.5. הנחיות סביבתיות

- 6.5.1 מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת המתקן הפוטו-וולטאי, קווי חשמל ופריצת דרכים.**
- א. 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.
 - ב. לצורך גישה אל משטחים להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר בדרכים קיימות.
 - ג. לאחר גמר העבודה בכל אתר להקמת 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.

- ד. גדר המתקן תיבנה בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
- ה. מיקום חדרי השנאים יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית לצורכי צמצום קרינה היוצאת מגבולות התכנית לאזורי שהיית הציבור.
- ו. בכל שלבי הבנייה ינקטו מירב האמצעים למניעת אבק משטח התכנית, ובכלל זה: הרטבת דרכים וקירוי פעולות המייצרות אבק.
- ז. עבודות ההקמה יעשו באתר בהתאם ל"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד 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.
- ח. בשלב ההקמה בלבד ניתן יהיה להקים שירותים כימיים/ביולוגיים.
- ט. הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והיחידה הסביבתית. פסולת בת מחזור תופרד ותועבר למפעלי מחזור.

6.5.2 מניעת מפגעים סביבתיים בעת התפעול השוטף של המתקן הפוטו-וולטאי.

6.5.2.1 תאורה, גדר וכבלי חשמל

- א. לאורך גדר המתקן יותקנו אמצעים טכניים שאינם יוצרים זיהום אור, כגון: רגשי תנועה, מצלמות אור נמוך וכדו'.
- ב. במידה ותידרש הקמת מערכת תאורה היקפית, מערכת זו תכלול: נורות נתון 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.

6.5.2.2 הגנה על בעלי חיים

- א. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמדות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים ו/או יטמנו בקרקע כך שימנעו סכנת התחשמלות לבעלי חיים מכרסמים, למעט כבלים עיליים המצויים מטר ויותר מעל פני הקרקע.
- ב. ככל שיימצא ע"י רשות הטבע והגנים כי קיים צורך לקיים בשטח המתקן מעקב שנתי אחר תמותת בעל חיים, יבצע היזם את המעקב בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

6.5.2.3 מזעור ההשפעה על הנוף החקלאי והשטחים הפתוחים

- א. מבני השנאים, וחדר הבקרה יצבעו בצבע האדמה המקומית ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- ב. השילוט סביב המתקן יהיה מינימאלי, אולם יענה על דרישות צה"ל ככל שיהיו לעניין זה.
- ג. לאחר הקמת התשתיות לתחנה תותר זריעת צומח עשבוני טבעי, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- ד. מניעת התפתחות צמחיה גבוהה בתחום התכנית תיעשה באמצעים פיזיים שונים שאינם כוללים הדברה כימית. בשטח המתקן אין להשתמש בריסוס קולטי עשבים או מונעי נביטה. ייעשה שימוש באמצעים מכניים בלבד.
- ה. תבוצע פעילות למניעת התבססות צומח פולש בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

6.5.2.4 מניעת מטרדים

- א. מכולות ו/או מבני ההשנאה יהיו נעולים ועליהם יהיה שילוט מתאים המתריע על רמות קרינה אלקטרו-מגנטית סביב ובתוך המבנים.
- ב. הסדרי פינוי אשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית.

6.5.2.5 מניעת זיהום קרקע

- א. היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים, בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה.
 - ב. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.
- ככלל, כל פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים

6.5.3 מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-וולטאי

- א. תהליך פירוק המתקן, לאחר סיום הפרויקט ייעשה תוך הקפדה על שמירת גבולות העבודה בתחום המגרש המיועד למתקן, ומניעת כל פגיעה בשטח הסובב.
- ב. ההנחיות לעניין מניעת מטרדי אבק ורעש, פינוי אשפה והקמת שירותים זמניים שפורטו בסעיף 6.5.1 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.
- ג. עם הפירוק יישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה העת.

ד. פירוק המתקן ייעשה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע והכל בהתאם להנחיות משרדי הגנת הסביבה ו/או חקלאות ו/או רשות הטבע והגנים.

6.6 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.

6.7 סטיה ניכרת

השטח הינו למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת.

6.8 גמישות התכנית

יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים:

1. התקבל רישיון ייצור מותנה מרשות החשמל המבוסס בין היתר על סקר היתכנות מעודכן להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק מוגדל.
2. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:
 - א. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה.
 - ב. לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

6.9 הנחיות צה"ל

- 6.9.1 המתקן יהיה מואר בתאורת אזהרה עפ"י התקן הישראלי החדש 5139 תכנון תאורת האזהרה יתואם מול חיל האוויר (טל' 03-6063866)
- 6.9.2 במידה ולצורך הקמת התחנה תידרש הנפת עגורן או מנוף גובהו יתואם בנפרד מול צה"ל.
- 6.9.3 קווי המתח המובילים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת התכנות להטמנה תת-קרקעית. קווי מתח עלילים יאושרו רק באם ימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות הטיסה.

7. ביצוע התוכנית


7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

- א. תכנית זו תאפשר הוצאת היתרי בניה למתקן פוטו וולטאי בתוך 3 שנים בלבד מיום אישורה.
- ב. תכנית זו תיחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן פוטו וולטאי מכוחה מתוך 3 שנים מיום אישורה וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך 3 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, בתנאי שפרסם הודעה על כך, כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
- ד. פקע תוקפה של תכנית כאמור, יחול הייעוד שחל במקום ערב אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 29.1.12</p> <p>מספר תאגיד: 570007534</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: (מורשי חתימה) הקטור גולן יוסף דוידוביץ</p> <p>תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ בית קמה</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 29.1.12</p> <p>מספר תאגיד: 511536575</p>	<p>חתימה: אברהם אידלשטיין</p> <p>אדר יכל מס' רשיון 37836</p>	<p>שם: אברהם אידלשטיין</p> <p>תאגיד: א.ב. מתכננים</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 29.1.12</p> <p>מספר תאגיד: 550237978</p>	<p>חתימה: בית קמה סאן</p> <p>ש.מ. 550237978</p>	<p>שם: (מורשי חתימה) יונתן כהן עירא גרין</p> <p>תאגיד: בית קמה סאן שותפות מוגבלת</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: 29.1.12</p> <p>מספר תאגיד: 570007534</p>	<p>חתימה: </p> <p>מספר תאגיד: 570007534</p> <p>תאריך: 29/1/12</p> <p>מספר תאגיד: 570007534</p>	<p>שם: (מורשי חתימה) הקטור גולן יוסף דוידוביץ</p> <p>תאגיד: קיבוץ בית קמה</p> <p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p> <p>תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p> <p>בעל עניין בקרקע</p>