

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מפ/1009

שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי - קיבוץ שובל דרום

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 22.01.2012
נתקבל

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית - מתקן פוטו-וולטאי קיבוץ שובל דרום

קבוץ שובל יוזם הקמת מתקן פוטו-וולטאי להפקת אנרגיה חשמלית מקרינת השמש בתחום המשבצת של הישוב, על ידי שינוי יעוד קרקע מחקלאית למתקנים הנדסיים למטרה זו. גודל המתקן הוא כ- 120 דונם, ולכן הוא מאופיין כשדה בינוני על פי תמ"א 10/ד/10. המתקן ממוקם בצמוד למבני משק קיימים ומתוכננים של קיבוץ שובל, בסמוך למתקן הנדסי קיים ובסמיכות לקו מתח גבוה.

בשובל קיים תכנון לניצול גגות קיימים באזור מבני המשק בגודל כולל של 10,000 מ"ר. הספק המותקן של המתקן פוטו-וולטאי כ-6.4 מגאווי"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, שאושרה ביום ה-26.12.2010 ופורסמה בילקוט הפרסומים י.פ. 6189.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתקן פוטו-וולטאי - קיבוץ שובל דרום	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1009/מפ/7	מספר התוכנית		
119.69 דונם		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות	
6	מספר מהדורה בשלב		
03/01/2012	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 • ועדה מחוזית 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת 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 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	174800
		קואורדינטה Y	591000
1.5.2	תיאור מקום	בשטחי החקלאות מדרום מערב לקיבוץ ובצמוד למטי"ש הקיים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א בני שמעון
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	באר שבע שובל ד.נ. הנגב 85320 לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100231/9	• מוסדר	• חלק מהגוש		12,42
בני שמעון גוש שומה 18		• חלק מהגוש		11,43

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
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ת.מ.א. 35	• כפיפות		4467	4.1.2006
ת.מ.מ 4/14	• כפיפות		4845	23.1.2000
משד 30	• שינוי	שינוי מקרקע חקלאית לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	5414	7.7.2005
ת.מ. בני שמעון 305/02/7	• שינוי	שינוי מקרקע חקלאית לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	4053	5.11.1992
ת.מ. 3/136/03/7	• כפיפות		6131	29.8.2010
ת.מ. 56/305/02/7 - שטחים פתוחים במועצה אזורית בני שמעון	• כפיפות			
תמ"א 10/ד/10	• פירוט	תכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו.	6189	17.1.2011
ת.מ. 471/03/7	• כפיפות			

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מחוזית	אברהם אידלשטיין	02.2010	—	17		• מחייב	הוראות התוכנית
	ג. מחוזית	אברהם אידלשטיין	02.2010	1	—	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	רשות הניקוז	אלחנן וינברגר	08.2010		9		• מנחה	נספח ניהול מי נגר עילי
	ג. מחוזית	אברהם אידלשטיין	01.2011	1		1:1250	• מנחה	נספח בינוי
	ג. מחוזית	אברהם אידלשטיין	01.2011		4		• 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 התשריטים. לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חקיה (-)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	zikiil@shovall.biz	08-9916569	052-3962796	08-9916530	ד.ג. הנגב קבוץ שובל 85320	570005033	קבוץ שובל		05842117 022581623	(מורשי התימה) צבי לויין ורד איתן	קבוץ שובל

1.8.2 יזם במועל											
גוש / חקיה (-)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	jon@aravapower.com	08-6345670	052-2520196	08-6345671	קיבוץ קטורה ד.ג. איילות 88840	550236251	שובל סאן, שותפות מוגבלת		017407439 314392440	(מורשי התימה) יונתן כהן עירא גרין	שובל סאן, שותפות מוגבלת

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
zikiil@shovall.biz	08-9916569	052-3962796	08-9916530	קבוץ שובל ד.ג. הנגב 85320	570005033	קבוץ שובל	05842117 022581623		(מורשי התימה) צבי לויין ורד איתן	קבוץ שובל
			08-6264333	רח' התקווה 4 באר שבע						מ.מ.י

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abraham@abt.co.il	08-6891228	050-5280707	08-6891232	מ.נ. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 89100	511536575	א.ב. מתכננים	37836	69543502	אברהם אידלשטיין	אדריכל
ns_mega@bezeqint.net	08-6236255	054-4920607	08-6286074	רח' יהושע הצורף 34 באר שבע	512224148	מגה מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ	826	307164806	לאוניד צירניאק	מודד
	08-9941577	050-7377865	08-9941577	כפר מימון, ד.ג. הנגב-85153	580014290	יעוץ, תכנון ופיקוח	479626	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.

מונח	הגדרת מונח
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.
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.
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**

הקמת מתקן פוטו וולטאי להפקת חשמל מאנרגיית השמש בהספק של כ-6.4 מגוואט, צמוד לקיבוץ שובל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת ייעוד מעורב לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים; קביעת תנאים להקמת מתקן פוטו-וולטאי; קביעת השימושים המותרים; קביעת הוראות בניה; קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים; קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות; קביעת השלבים והנחיות לביצוע; קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	119.69
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		לי"ר			מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	
		לי"ר			מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יחיד	
		לי"ר			מ"ר	מסחר
		לי"ר			מ"ר	תעסוקה
		לי"ר			מ"ר	מבני ציבור
		לי"ר			חדרים	תיירות /
					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	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 - יגבד התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
99.20	118,730.00	99.20	118,730.00	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
0.80	960.00	0.77	960.00	דרך מאושרת
100	119,690.00	100	119,690.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	הספק המותקן של המתקן פוטו-וולטאי כ-6.4 מגאו"ט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולארית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, 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 ושמירה בתחום המתקן הפוטו וולטאי.
4.1.2	הוראות
א.	בשטח זה תותר הקמת יחידות יצור פוטו-וולטאיות, מבנים ומתקנים נלווים אליהן בעלי זיקה ישירה לייצור חשמל לרבות, מבנים ומתקנים להשנאה, חדרי בקרה, דרכים וחניות. כל עוד לא קם המתקן הפוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית קיימת בדגש על החקלאות הקיימת בשטח. המתקן ופעילותו הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
ב.	בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול מי נגר ומניעת שטפונות.
ג.	שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן ייבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצלחה.
ד.	המתקן יעמוד בדרישות רשות החשמל לענין יצור החשמל.
ה.	המתקן יעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה לענין ההשפעה הסביבתית בכל הנוגע לקרינה, השתלבות נופית, אי מניעת קיום השימושים החקלאים ורצף השטחים הפתוחים. פינוי פסולת קולטים יהיה לאתר מוסדר.
ז.	שיקום השטח והשבתו לחקלאות יהא ע"פ הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ח.	חיבור המתקן יהיה באמצעות קו מתח גבוה
ט.	עמודי החשמל ימוגנו נגד התחשמלות של דורסים.
י.	גידור המתקן ייעשה באופן שימנע כניסת בעלי חיים ובהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
יא.	תכנית בינוי תוגש לצורך קבלת היתר בניה.
יב.	יוקם חיבור מים נפרד לפעילות המתקן.
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.	בתום התקופת הפעלת המתקן הקרקע תחזור ליעוד המקורי (קרקע חקלאית). המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית. כמו כן השימוש החקלאי יתאפשר עד ליישום התכנית.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך ציבורית מקומית על פי הגדרת התכנית של שובל ת.מ. 3/136/03/7 שבתוקף.
4.2.2	הוראות
א.	תותר נגישות למתקן פוטו-וולטאי. לא תותר פגיעה בעצים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לידים (יח"ד/נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		קריקע הקלאית ומתקנים הנדסיים
			מעל לכניסה	מתחת לכניסה	הקובעת	הקובעת						מספר קומות	מספר קומות	קווי בנין צידני- ימני	קווי בנין צידני- שמאלי	
	1	118,730.00	350 מ"ר	—	—	0.30%	—	—	0.30%	(א) 4 (ב) 2.50 (ג) 8	1	—	5	5		
						..			90%	3						

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 המדרשות 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, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
4. בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.

קולטי שמש תכסית של כ-106,857.00 מ"ר .

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	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.
6.1.2	תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי למתקן המפרט את פריסות הקולטים, מיקומם וגודלם של מבני הבקרה, השרות, המיגון והשנאים.
6.1.3	תנאי למתן היתר, הינו קבלת אישור לתכנית מחברת "מקורות".
6.1.4	תנאי למתן היתר יהיה אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
6.1.5	תנאי למתן היתר יהיה קיום היועצות עם משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
6.1.6	בהיתר ירשם כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 יד' בהוראות תמ"א 10/ד/10.
6.1.7	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."
6.1.8	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לנספח 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 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 שינתנו לעת תום הפעלת המתקן.
6.1.9	בהיתר ירשם: תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה מקומית.
6.1.10	בבקשה להיתר יכלול 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.
6.1.11	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.
6.1.12	מיקום מבני ומתקני השנאה יכלול בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.
6.1.13	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 6.1.11, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.
6.1.14	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.
6.1.15	ירשם בהיתר הצורך בקבלת היתר הפעלה ממשרד התש"ל.
6.1.16	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
6.1.17	הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו וולטאי ותקבע את גודלם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
6.1.18	בשטח חקלאי: בהיתר ירשם כי בתום השימוש המתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 יד' בהוראות תמ"א 10/ד/10.
6.1.19	בשטח פתוח: בהיתר הירשם כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי, או לפי יעודו בתכנית מאושרת ערב אישור המתקן לפי סעיף 11.9 בהוראות תמ"א 10/ד/10.
6.1.19	המתקן הפוטו-וולטאי יוקם על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.

6.1.20	חיבור מיס למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכות המים של הישוב, המשמשות לעיבוד חקלאי.
6.1.21	מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית.
6.1.22	תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופי ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
6.1.23	תנאי למתן היתר בניה הכולל לקו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) יהיה קיום התייעצות עם רשות התעופה האזרחית ועם משרד הביטחון למניעת פגיעה בבטיחות הטיסה.
6.1.24	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 הועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי בניה.
6.1.25	יירשם בהיתר הצורך בקבלת היתר הפעלה ממשרד התש"ל כרשום בסעיף 6.11.
6.1.26	יירשם בהיתר "יש לידע בכתב, את רשות העתיקות, 48 שעות טרם ביצוע העבודות במקרקעין שבנדון".
6.1.27	הפעלת המתקן הפוטו וולטאי מותנה באישור מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל.

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. היה 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

1. 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 הפוטו וולטאי.
2. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.
3. אם בכוננת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה. וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.
4. במידה וימצא כי האמצעים אינם עומדים הדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים.
5. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
6. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
7. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכיו"ב.
8. 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 כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.

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 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.
 - ד. גדר המתקן תיבנה בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
 - ה. מיקום חדרי השנאים יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית.
 - 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 נתרן בלחץ גבוה, גופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (full cut-off), הפעלה ע"י חיישני תנועה כאשר ברירת המחדל כבוי וגופי התאורה יכוונו כלפי שטח התוכנית ולא לשטחים הפתוחים.

6.5.2.2 הגנה על בעלי חיים

- א. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמודות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים ו/או יטמנו בקרקע כך שימנעו סכנת התחשמלות לבעלי חיים מכרסמים.
- ב. יבחן שימוש בפאנלים המאופיינים בקיטוב אור (light Polarized) נמוך.
- ג. 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.
- 6.5.4 עבודות עפר**
יש לצמצם את עבודות העפר ולהגבילן, לא יותרו עבודות ישור מפלסים.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.7 חלוקה ורישום

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

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 סטיה ניכרת

השטח הינו למתקן פוטו-וולטאי. שימוש השונה מחקלאות או מתקן פוטו וולטאי יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

6.10 אישור הפעלה

הפעלת המתקנים הפוטו וולטאים מותנים בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד 1954.

6.11 הנחיות צה"ל

- א. גובה התכנית לא יעלה על 8 מ' מעפ"ש.
- ב. המתקן יהיה מואר בתאורת אזהרה עפ"י התקן הישראלי החדש 5139 תכנון תאורת האזהרה יתואם מול חיל האוויר (טל' 03-6063866)
- ג. קווי המתח המובילים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית מול צה"ל, לרבות בדיקת הייתכנות להטמנה תת-קרקעית. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם יימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות הטיסה.
- ד. במידה ולצורך הקמת המתקן תידרש הנפת עגורן או מנוף, גובהו לא יחרוג מן הגובה המאושר לעיל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר מחייבת קבלת אישור צה"ל בנפרד.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"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: 12.1.12 מספר תאגיד: 570005033</p>	<p>חתימה: קבוצת השקעות איתן קבוצת השקעות איתן</p>	<p>שם: (מורשי חתימה) צבי לוי ורד איתן תאגיד קבוץ שובל</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 12.1.12 מספר תאגיד: 511536575</p>	<p>חתימה: אברהם אידלשטיין אברהם אידלשטיין א.ב. מתכננים</p>	<p>שם: אברהם אידלשטיין תאגיד: א.ב. מתכננים</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 18.1.12 מספר תאגיד: 550236251</p>	<p>חתימה: שובל סאן שותפות מוגבלת שובל סאן שותפות מוגבלת 550236251</p>	<p>שם: (מורשי חתימה) יונתן כהן עירא גרין תאגיד: שובל סאן שותפות מוגבלת</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: 12.1.12 מספר תאגיד: 570005033</p>	<p>חתימה: קבוצת השקעות איתן קבוצת השקעות איתן</p>	<p>שם: (מורשי חתימה) צבי לוי ורד איתן תאגיד: קבוצת השקעות איתן</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 12.1.12 מספר תאגיד: 570005033</p>	<p>חתימה: קבוצת השקעות איתן קבוצת השקעות איתן</p>	<p>שם: ראש תחום תכנון מנהל מקרקעי ישראל תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>