

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום

22.12.2011

נתקבל:

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 7/מפ/1013

שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי – מושב תלמי בילו

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="241 998 671 1304" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 1013 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 13/12/11 לאשר את התכנית יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="247 1366 760 1542" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1013 6358 11/12</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

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

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

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

במסגרת התכנית נקבעו הכללים לאופן הקמת המתקן ואופני ודרכי החיבור של המתקן לרשת המתח הגבוה (רצועת הקו אינה נכללת בתכנית). שינוי בהספק המתקן כל עוד קיבל הסכמה של חברת חשמל לא יהווה שינוי בתכנית. קו החשמל להוצאת האנרגיה יתוכנן, יוקם ויופעל ע"י חברת החשמל.

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

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

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

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מתקן פוטו-וולטאי – מושב תלמי בילו .

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

1013/מפ/7

מספר התוכנית

249.994 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

07/12/2011 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

• וועדה מחוזית דרום

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעוונים**

X=165,800 קואורדינטה X  
 Y=592,800 קואורדינטה Y

שטח התכנית נמצא בשטחים החקלאיים של מושב תלמי בילו, והוא ממוקם מדרום מזרח לכביש מס' 293.

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית**

מועצה אזורית מרחבים  
 מועצה אזורית שדות נגב  
 חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר שבע  
 תלמי בילו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

ל.ר.

ל.ר.

ל.ר.

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100240/2	מוסדר	חלק מהגוש		1-2,5,10
100240	בתהליכי הסדר			-

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 בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474		• כפיפות	תמ"א 35
17.01.2011	6189		• פירוט	תמ"א 10/ד/10
23.01.2010	4845	ייעוד משטח חקלאי לקרקע חקלאית עם זיקת הנאה למעבר רכב.	• כפיפות	תמ"מ 14/4
			• כפיפות	תמ"מ 23/14/4 מופקדת
28.08.1990	3819	ייעוד משטח חקלאי לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים וכן משטח חקלאי לקרקע חקלאית עם זיקת הנאה למעבר רכב.	• שינוי	328/02/7
15.02.1996	4381	ייעוד משטח חקלאי לקרקע חקלאית עם זיקת הנאה למעבר רכב.	• שינוי	2/142/03/7

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		לרמן אדריכלים ומתכנני ערים	07/12/2011	-	18 – עמודי הוראות	-	מחייב	הוראות התוכנית
		לרמן אדריכלים ומתכנני ערים	דצמבר 2011	1	לר	1:2,500	מחייב	תשריט התוכנית
		לרמן אדריכלים ומתכנני ערים	דצמבר 2011	1	לר	1:1,250	מנחה	נספח בניוי
		גיא-טבע	10.03.2011	-	26	-	רקע	מסמך נופי-סביבתי
		גיא-טבע	22.12.2010	-	6	-	מנחה	נספח ניקוז

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

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-9941074	050-7303654	08-9941074	מושב תלמי בילו ד.ג. הנגב 85375	570012682	תלמי בילו מושב עובדים להתיישבות שיתופית חקלאית בע"מ		53620654	מושב תלמי בילו אוריאל גריביאן	מוזכר
		08-9941074		08-9941074	מושב תלמי בילו ד.ג. הנגב 85375	570012682	תלמי בילו מושב עובדים להתיישבות שיתופית חקלאית בע"מ		53025862	מושב תלמי בילו שמשון קלימי	
		08-9941074		08-9941074	מושב תלמי בילו ד.ג. הנגב 85375	570012682	תלמי בילו מושב עובדים להתיישבות שיתופית חקלאית בע"מ		56371693	מושב תלמי בילו אמנון חביבי	

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Koby.katz@sunrayrenewable.com	03-5758699	054-5452262	03-5758688	ד"ר מנחם בנין 7 ר"ג 52681	570012682	514389618	תלמי בילו אנרגיות ירוקות בע"מ		58407008	קובי כץ	מנכ"ל

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-9941074	050-7303654	08-9941074	מושב תלמי בילו ד.ג. הנגב 85375	570012682	תלמי בילו מושב עובדים להתיישבות שיתופית חקלאית בע"מ		53620654	מושב תלמי בילו אוריאל גריביאן	מוזכר
	08-9941074		08-9941074	מושב תלמי בילו ד.ג. הנגב 85375	570012682	תלמי בילו מושב עובדים להתיישבות שיתופית חקלאית בע"מ		53025862	מושב תלמי בילו שמשון קלימי	מוזכר
	08-9941074		08-9941074	מושב תלמי בילו ד.ג. הנגב 85375	570012682	תלמי בילו מושב עובדים להתיישבות שיתופית חקלאית בע"מ		56371693	מושב תלמי בילו אמנון חביבי	מוזכר

08-6264250		08-6264333	קריית הממשלה, רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101	מינהל מקרקעי ישראל			בעלים
------------	--	------------	--	-----------------------	--	--	-------

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@lerman.co.il	03-6960299	050-5237956	03-6959893	רח' יגאל אלון 120, ת"א	ח.פ. 510614 677	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	6785	008111650	רפאל לרמן	אדריכל	עורך ראשי
mail@hf-mapping.co.il	03-9626874		03-9626874	הכשרת הישוב 10, ראשון לציון	ח.פ. 511633 232	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה 1991 בע"מ	442	42468215	משה פלוס	מודד	מודד
david@geo-teva.co.il	08-6909305		08-6909310	אז"ת 9 עומר		גאו טבע בע"מ			דוד מנינגר		יועץ סביבתי



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מתקן פוטו-וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל, הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים, שטח המתקן יכלול את כל התשתיות הדרושות לתפעולו, למעט קווי החשמל.
דרך גישה	דרך אשר נועדה לאפשר גישה לצורך טיפול ואחזקה של המתקן הפוטו וולטאי
ממיר	מתקן בתוך מבנה המתאים את המתח הישר המיוצר בקולטים לזרם חילופין המתאים לרשת החשמל הארצית.
שנאי	מתקן המעלה מתח חשמלי נמוך למתח גבוה.
מסדר חשמל	קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים להובלת חשמל, תיבות הסתעפות, שנאים, עמודי חשמל, עוגנים ואביזרים אחרים, שאליהם מחוברים קווי תשתית ומתקנים אחרים המשמשים את המתקן הפוטו-וולטאי.
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה, או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו או בהוראות תמ"א 10/ד/10, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק של כ- 10 מגוואט לצורך הפקת חשמל במושב תלמי בילו.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

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



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית – ל.ר**

סה"כ שטח התוכנית – 249.994 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					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		יעוד
תאי שטח כפופים	תאי שטח	זיקת הנאה למעבר ברכב	תאי שטח	יעוד
			101	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
		201	201	קרקע חקלאית
			301	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
98.3	245,751	99.9	249,874
1.6	4,123		
0.1	120	0.1	120
100	249,994	100	249,994
			סה"כ
			דרך מאושרת
			סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
<b>א.</b> הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10, בהספק של כ- 10 מגווט, לרבות מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולארית, לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה, כל זאת בהתאם לדרישות התפעוליות וכן דרכים תפעוליות גדרות ושערים וכל הנדרש לתפקודו השוטף של המתקן הפוטו וולטאי.	
<b>ב.</b> השטח ישמש לחקלאות: גידולים תואמים או מרעה, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.	
<b>ג.</b> בתום הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי יפרק היזם את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התכנית, והקרקע תשמש לחקלאות.	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
<b>א.</b> הצבת קולטי שמש פוטו-וולטאיים על כל הציוד הנדרש להתקנתם והפעלתם תיעשה בעיגון ישיר לקרקע, ללא שינוי במערכות הנגר העילי הקיימות בשטח.	
<b>ב.</b> סלילת דרכים תפעוליות בין שדות הקולטים במטרה לתחזק באופן שוטף את מערך הקולטים, הממירים, השנאים וציוד אחר הדרוש לפעילות הקולטים הפוטו-וולטאים.	
<b>ג.</b> הצבת ממירים ושנאים מותרת גם בתחום הדרכים התפעוליות.	
<b>ד.</b> גובה הפנלים הפוטו-וולטאיים לא יעלה של 3 מ', גובה התשתיות הנלוות ומבנה העזר במתקן לא יעלה על 3.6 מ'.	
<b>ה.</b> הקמת גדרות הקפיות ושערים. גדר האתר בשלב ההקמה באם תהיה זמנית תוקם בתחום גבולות התכנית. גדר המתכת הקבועה תוקם על-פי הנחיות רשות הטבע והגנים.	
<b>ו.</b> עיבוד חקלאי בשטח יתאפשר עם המגבלות של הקולטים הפוטו-וולטאים והמערכות הנלוות אליהם בתחום האתר. מרעה יוכנס לשטח בתיאום עם משרד החקלאות.	
<b>ז.</b> תתאפשר פעילות חקלאית עד לישומה בפועל של התכנית.	
<b>ח.</b> המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.	
<b>ט.</b> חיבור מים קבוע למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.	
<b>י.</b> ניתן יהיה להגדיל את ההספק המותקן ללא תיקון תוכנית זו, בתוך משבצת הקרקע הכלולה בתוכנית בייעוד משולב למתקן הנדסי וחקלאות בכפוף לעריכת סקר היתכנות על ידי חברת החשמל שיאשר את יכולת הוצאת האנרגיה.	
<b>יא.</b> סטייה ניכרת: השטח מיועד למתקן פוטו וולטאי. שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת לתכנית.	

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

<b>4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
<b>א.</b> בכפוף לקבוע בתכנית מאושרת 2/142/03/7	
<b>4.3.2 הוראות</b>	
<b>א.</b> הוראות כהגדרתן בתכנית מאושרת 2/142/03/7	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

5.1 – טבלת זכויות													
יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כללים (%)	מספר יח"ד	הכסית (%)	גובה מבה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)
			מסל מפלס לכניסה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות	סה"כ שטחי בניה *	שרות *					עיקרי *	מתחת לכניסה הקובעות	
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	מבנים 101	245,751	570 מ"ר			570 מ"ר		0.24	3.6 (א)				5
									3.0 (ב)				
								35	3.0 *				
קרקע חקלאית		4,123											
ד"ר מאושרת		301	120										

כל זכויות הבניה ביעוד זה תשארה ללא שינוי מתכנית מאושרת

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

**5.2 – הוראות**

1. שטחי הבניה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאים (הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם, (שנאים בתוך מבנים מקורים). כל השנלטים והמתקנים הנלווים, וכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי השמל המנויים בהערה זו, יותברו בנוסף לשטחי הבניה הקבועים בטבלה, וזאת בתכסית המירבית ומגבלות הבניה 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 שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
4. בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי השמל.
5. ביעוד קרקע חקלאית תותר דרך גישה לאתר עם זכות מעבר לכלי רכב עפ"י המסומן בתשריט התכנית ובנוסף הבינוי המנחה.
6. בתחום קווי הבנין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי השמל.
7. מחוץ לקווי הבניין יהיה מותר להקים קווי ומתקני תשתית.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה.</b>
6.1.1 קבלת היתר בניה מותנית בהגשת בקשות להיתר בניה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
6.1.2 בהתייעצות עם משרד החקלאות, והמשרד להגנת הסביבה.
6.1.3 תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים וחיבורם לרשת החשמל.
6.1.4 אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
6.1.5 לא יופעל המתקן החשמלי בתחום התכנית זו ולא ייערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954-מאת מנהל עינייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות.
6.1.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית הבינוי הכללית לאתר, עבודות העפר הנדרשות, ופעולות השיקום הנופי הנדרשות, ולנספח "שימור הקרקע והשבתו לחקלאות". הנספח יהווה חלק ממסמכי היתר ויכלול את תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק וכו' הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן, לרבות ניקוי המתקנים בכדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר ע"י חומרי ניקוי. כמו כן תיכלל בנספח הוראה כל לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון לייצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
6.1.7 אישור רשות הניקוז המקומית לתכנית הבינוי ולהשלכותיה על מערכות הניקוז הקיימות.
6.1.8 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.
6.1.9 מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית.
6.1.10 בעת הקמת המתקן ובעת הפעלתו לא תהיה פגיעה בחממות ושדות החקלאיים הסמוכים ולא תופרע פעילותם.
6.1.11 בהיתר ירשם כי בתום השימוש במתקן יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.
6.1.12 המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
6.1.13 בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבינוי ועודפי העפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבינוי ופיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
6.1.14 ירשם בהיתר כי היתר הפעלה/אכלוס למתקן יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> <li>• לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל עינייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.</li> <li>• מהנדס הועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.</li> </ul>
6.1.15 בהיתר ירשם: <ul style="list-style-type: none"> <li>• לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כרייה במרחק קטן מ-3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל וקרבת כבלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.</li> <li>• בהיתר ירשם ששיקום השטח יהיה עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר שינתנו לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון לייצור חשמל.</li> <li>• תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.</li> <li>• 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.</li> </ul>
6.1.16 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מועד ואופן ביצוע הקמת התחנה מול צה"ל.
6.1.17 קווי המתח המובילים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת התכנות להטמנה תת קרקעית. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם ימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות הטיסה.
6.1.18 תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
6.1.19 המתקן יהיה מואר בתאורת אוהרה על פי התקן הישראלי החדש 5139. תאורת האוהרה תתואם מול צה"ל בנפרד.

6.1.20	אישור צה"ל למסמך הנתמך על ידי ה- FAA או ה- ICAO לסוג הטכנולוגיה המתוכנן לשימוש, כך שלא יהיה סיכון של סנוור מהתחנה. לחילופין, ניתן יהיה להגיש הצהרה לכך שהמתקנים זהים במאפייניהם למתקנים שהותקנו בשדות תעופה אזרחיים על פי אישור ה- FAA או ה- ICAO על פי עקרון הדמיות.
6.1.21	חיבור מים למתקן באם ידרש, ייעשה בנפרד ממערכות המים המשמשות לעיבוד חקלאי.
6.1.22	לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים או מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא במרחקים הנמדדים מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו שיקבעו על בסיס התיאום המודקם עם חברת חשמל, קבלת הסכמתה כאמור בס"ק 6.1.3 לעיל ובכפוף לכל דין.
6.1.23	תנאי למתן היתר יהיה הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל.
6.1.24	היתרי בניה למבנים תפעוליים – הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
6.1.25	מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.

<b>6.2 מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת המתקן, קווי חשמל וסלילת דרכים</b>	
6.2.1	תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתחת תיילים וכן פריצה של דרכי גישה להקמת עמודי חשמל, יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, תוך התחשבות במגבלות הנדסיות.
6.2.2	מחנה הקבלן ושטחי האחסון הזמניים יוקמו בתוך תחום המתקן הפוטו-וולטאי. השטח יסומן ויגודר טרם תחילת העבודות. שטח המחנה יהיה מגודר למעט כניסה אחת ויכלול מכולות איסוף פסולת ובמידת הצורך גם שירותים ביולוגים/כימיים לתקופת ההקמה בלבד.
6.2.3	מכלי דלק ושמינים יוצבו בתוך מאצרות אטומות.
6.2.4	בתקופת ההקמה בלבד ובכפוף לדרישות הביטוח יוקם בשטח ביתן זמני לשומר. עם סיום ההקמה יפונה הביתן מהשטח.
6.2.5	תנועה אל מחנה הקבלן וממנו תיהיה בצירים קיימים. פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי.
6.2.6	לצורך גישה אל משטחים להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר בדרכים קיימות.
6.2.7	כל פסולת בניה כולל פסולת חפירות שתוצר כתוצאה מפעילות הבניה או/אחריה, תפונה לאתר פסולת בניין, בהתאם לרשימת האתרים המאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה וע"פ הנחיות מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
6.2.8	לאחר גמר העבודה בכל אתר הקמת עמוד חשמל דרך גישה, הקמת הקולטים והממירים ולא יאוחר מ- 3 חודשים מיום סיומה, יתבצע ניקוי יסודי של האזור, כך שלא ישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות ההקמה. פני הקרקע, למעט שטח הדרך או עמוד החשמל עצמו, יוחזרו למצבם המקורי.
6.2.9	המפרט למיגון כבלי החשמל התת קרקעיים וקווי התקשורת בתחום התכנית וכן קווי החשמל המוליכים מהמודלים יתואמו עם רשות הטבע והגנים
6.2.10	כל צנרת שתונח על האדמה תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבעלי חיים.

<b>6.3 הוראות בנושא חשמל</b>	
6.3.1	טרם הקמת המתקנים ההנדסיים תחול חובה על יוזם התכנית לקבל את אישורה של חברת החשמל לישראל בע"מ לכך שתוכניות המתקן מתאימות לחיבור לרשת החשמל ובכלל זה מיקום מסדר החשמל במתח גבוה ואופן חיבורו לרשת החשמל הקיימת. כמו כן יבוצע תיאום בשלב חיבור המתקן לרשת החלוקה.
6.3.2	הקמת מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תותנה בהיתר בניה העומד במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל.
6.3.3	על אף האמור בכל תכנית- כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות שנקבעות מעת לעת ע"י חברת החשמל לישראל.
6.3.4	חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה שיוטמן בתיאום עם חברת החשמל ובהתאם להנחיותיה.
6.3.5	במערכות החשמל הפנימיות, חיבורי החשמל בין הפאנלים ימוקמו מתחת ללוחות הפאנלים, כאשר המערכות המחברות יהיו תת-קרקעיות בשרוול פלסטיק קשיח.

<b>6.4 הסטת קו תשתיות קיים</b>
6.4.1 חייבה הקמת המתקן הפוטו וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח הרשות המוסמכת ובהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית.
6.4.2 פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.

<b>6.5 ניקוז ונגר עילי</b>
6.5.1 על הזים לנקוט בכל אמצעי על מנת לוודא שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התוכנית לא תעלה על הכמות שנתרמה לשטח בטרם הקמת המתקן.
6.5.2 על הזים לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע. נושא שטיפת הפאנלים ואמצעים למניעת ארוזיה יפורטו במסמכי הניקוז.
6.5.3 יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים בתכנית הטבעית של הקרקע הקיימת או כגידולים חקלאיים התואמים את השימוש של המתקן הפוטו-וולטאי.
6.5.4 ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים והידוק קרקע המונע חדירת מים.
6.5.5 באזורים המבונים והחניה יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למים.
6.5.6 יעודד חיפוי צומח עשבוני מקומי בכל שטחי המתקן, לרבות זריעה מכוונת למניעת קיבוע חירוף הקרקע. במקרה הצורך ולפי הנחיית יועץ ניקוז ובמידה וחיפוי צומח למניעת האירוזיה אינו מספק תבחן אפשרות לפיזור רסק עצים לאורך שורות הקולטנים.
6.5.7 מערכת ניקוז השטח תיקבע בהתאם להנחיות יועץ הניקוז ותואי השטח. במידה ויידרש ייעשה שימוש באמצעים כגון תעלות רדודות עם כיסוי צומח או תעלות מגן יציבות אשר ינקזו את הנגר לאזור השהייה מרכזי או שילוב האמצעים.
6.5.8 יוסדרו שטחים להשהיית נגר בשולי המתקן בהתאם לתואי השטח ולפי הנחיות יועץ ניקוז.

<b>6.6 הוראות להחזרת השטח לעבוד חקלאי</b>
6.6.1 עם סיום פעילות האתר כמתקן פוטו וולטאי יוחזר השטח לעבוד חקלאי עפ"י הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
6.6.2 לצורך העבוד החקלאי יפנו מהשטח כל המתקנים הקשורים בפעולותו כמתקן פוטו-וולטאיים לרבות התשתיות שהוקמו עבורו.
6.6.3 פני השטח יישרו באופן המסלק את עקבות הפעילות כמתקן פוטו-וולטאי ויוכשרו לעיבוד חקלאי לסוגיו.

<b>6.7 גמישות התכנית</b>
6.7.1 יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים: א. התקבל רישיון ייצור מותנה מרשות החשמל המבוסס בין היתר, על סקר היתכנות מעודכן, להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק מוגדל. ב. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו: 1. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה. 2. לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

<b>6.8 סביבה</b>
6.8.1 באם תדרש נטיעה של צמחיה לאורך הגדרות תהיה זו רק מצומח מקומי על פי הנחיות רט"ג.
6.8.2 מבנה התפעול יצבעו בגוון מוטמע בסביבה.
6.8.3 מתחת וסביב הקולטנים יעודד חיפוי צומח שעיקרו דגניים מקומיים המתאימים לשימוש כמרעה, כדי לשמור על מרקם הקרקע, למנוע סחף ולצמצם אבק.
6.8.4 יבוערו מיני צמחים פולשים. בשטח המתקן לא יגדלו צמחים מזיקים לחקלאות ומינים פולשים.
6.8.5 לא יעשה שימוש בריסוס קוטלי עשבים או מונעי נביטה לצורך בקרה של הצמחייה שתפתח בשטח.
6.8.6 השימוש בתאורה יהיה מינימאלי, ללא תאורה קבועה. גופי התאורה יהיו מחופים ומופנים אל פנים השטח. מערכת התאורה תוקם על פי הנחיות רשות הטבע והגנים כאשר ברירת המחלל תהיה מערכת כבויה אשר תופנה כלפי פנים ולא תקרין אל מחוץ למתקן. תכנון מפורט ילווה ביועץ תאורה מוסמך.
6.8.7 תאורה היקפית תופנה כלפי פנים השטח. התאורה תופעל רק במקרי חירום, או בעת כניסה של גורם זר למתחם. גובה עמודי התאורה לא יעלה על 3.5 מ'.
6.8.8 לא יהיה שימוש בחומרים מסוכנים לניקוי הפאנלים על מנת שלא לפגוע באיכות מי התהום באזור.

<b>6.9 חלוקה ורישום</b>
6.9.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת



תכנית זו.
6.9.2 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
6.9.3 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בהוראות התכנית.

**6.10 עתיקות**

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

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	התכנית תבוצע בשלב אחד	

**7.2 מימוש התוכנית**

7.2.1 התכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה למתקן פוטו וולטאי בתוך 3 שנים בלבד מיום אישורה.
7.2.2 התכנית תיחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן מכוחה בתום 3 שנים מיום אישורה וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו וולטאי המייצר חשמל.
7.2.3 מוסד תכנון שאישר את התכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד, ובתנאי שפרסם הודעה על כך, כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
7.2.4 פקע תוקפה של תכנית כאמור, יחול הייעוד שחל במקום ערב אישורה.

**7.3 אישור הפעלה**

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

