

606852

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ת/ג: 1029 ס/ב

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 07 02 2012  
 נתקבל

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 7/מפ/1029

שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי מושב גבעולים

מינהל מ. ש.ר.ל  
 1.02.2012  
 דואר נכנס

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז דרום            חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965            אישור תכנית מס' 1029 ס/ב            הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה            ביום 8/2/12 לאשר את התכנית</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>מדעה על אישור תכנית מס' 1029 ס/ב            נורסמה בילקוס הפרסומים מס' 6383            מיום 7/3/12</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

מטרת תכנית זו לאפשר פיתוח מתקן פוטו - וולטאי, בשטחי מושב גבעולים הסמוכים לאזור התעשייה נתיבות.

תוכנית זו באה להסדיר שינוי ייעוד שטח חקלאי של המושב לשטח משולב חקלאות ומתקנים הנדסיים ודרך גישה מכביש הגישה לישוב גבעולים, ע"מ לאפשר הקמה של מתקן פוטו-וולטאי בעל הספק של כ - 8 מגה וואט בהתאם לטכנולוגיה הקיימת. המיקום מתאים להקמת מתקן פוטו-וולטאי, מבחינה טכנית וגאוגרפית, ונמצא צמוד דופן לאזור תעשייה קיים. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה אשר אינו חלק מתכנית זו. קו החשמל יתוכנן, יוקם ויופעל ע"י חברת החשמל.

תוכנית זו תואמת להנחיות תמ"א 10\10 ועולה בקנה אחד עם יעדי המדינה והמועצה האזורית בתחום פיתוח האנרגיה האלטרנטיבית.

תוכנית זו לא סוגרת את אופציות ניצול הקרקע במובן החקלאי והמשקי של המושב ומאפשרת בנוסף לשימושים של מתקן פוטו - וולטאי המשך פיתוח החקלאות ע"י יצירת ייעודי קרקע משולבים ודו תכליתיים.

חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה בקו ויופעל על ידי חברת החשמל.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית** שם התוכנית

מתקן פטו-וולטאי מושב גבעולים

מספר התוכנית 1029/מפ/7

**1.2 שטח התוכנית** 127.495 דונם

**1.3 מהדורות** שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 15.01.12

יפורסם  
ברשומות

**1.4 סיווג התוכנית** סוג התוכנית תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד חלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי שמעונים

קואורדינטה X 160800  
קואורדינטה Y 590800

**1.5.2 תיאור מקום** מדרום לדופן הדרום מזרחי של אזור התעשייה של נתיבות

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מ.א שדות נגב

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** מושב גבעולים יישוב

יפורסם  
ברשומות

שכונה לא רלוונטי  
רחוב לא רלוונטי

15.01.12

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 15

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100280/3	מוסדר	חלק מהגוש	-	2,3
100280	ארעי	חלק מהגוש	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
100280	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
328/02/7	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

נתיבות
--------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
328/02/7	שינוי	תוכנית זו משנה את ייעודי הקרקע מאזור חקלאי לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	3819	26.11.1990
תמ"א 10/ד/10	פירוט		6189	17.1.11
תמ"א 35	כפיפות		5474	27.12.05
תמ"מ 14/4	כפיפות		4845	23.1.00

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	15.01.12		15		מחייב	הוראות התוכנית
			15.01.12	1		1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
			15.01.12	1		1:2000	מנחה	נספח בניוי
		תנע	מאי 2011		16		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 המסמכים המעודכנת ליוני 2009 תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

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	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-9941019		08-9941019	מושב גבעולים ד.ג. הנגב		גבעולים - מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ		51797082 46370060 045902962 052035771 24022113	מועלם מנחם חנוכה משה לוי ידידיה שמואל בן דוד גרוסי איתן	יו"ר חבר

1.8.2 יזם התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6301123		03-6301584	רח' שלם 3 רמת גן, 52215	510459928	שילון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ				

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	בעלים
	08-6264221		08-6264220	רח' התקוה 4 ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל				
	08-9941019		08-9941019	מושב גבעולים ד.ג. הנגב		גבעולים - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	51797082 46370060 045902962 052035771 24022113	מועלם מנחם חנוכה משה לוי ידידיה שמואל בן דוד גרוסי איתן	יו"ר חבר	חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6209126		08-6272427	שד' שור 21 ב"ש		מרש אדריכלים בע"מ	39616	056376833	רמי מרש	אדריכל
	04-8396098		04-8395202	דלית אל כרמל 2/66 מיקוד 21 ת.ד. 30056		פוטו מאפ	442		לביב חלבי	מודד

15.01.12

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 15

**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
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת-קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.
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 בהתאם להנחיות הח"י

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 מגה וואט בשטחי מושב גבעולים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי ייעוד מאזור חקלאי לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים וקביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית.
- קביעת הוראות ותנאים להחזרת השטח לעיבוד חקלאי עם תום פעילותו כמתקן פוטו – וולטאי.
- פירוט השימושים והתכליות בכל ייעוד קרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה.
- מתן הוראות להוצאת היתרי בניה ולפיתוח השטח.
- קביעת הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 127.495 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
						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	תאי שטח	יעוד
	זיקת הנאה למעבר ברכב			
		101		קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
		1001		דרך מאושרת
	100	100		קרקע חקלאית

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
0.56	711	0.56	711
2.88	3,665	99.44	126,784
96.56	123,119	100	127,495
100	127,495		





## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1 שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>

<b>א.</b>	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 להפעלה תקינה של המתקן הפוטו-וולטאי.
<b>ב.</b>	בשטח זה יותרו מבני ומתקני עזר ומבנים תפעוליים הנדרשים במישרין להפעלת המתקן הפוטו וולטאי כגון: גדרות, תאורה, חניות ודרכים פנימיות.
<b>ג.</b>	בשטח זה יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם ובמהלך הקמתו ותפעולו ככל הניתן.
<b>ד.</b>	עם תום השימוש במתקנים הפוטו וולטאים, השימוש המותר יהא חקלאי, לפי התכנית שחלה בשטח ערב אישור תכנית זו. היזם ומגיש התוכנית יפרק את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, ויבטח פינוי שטח התוכנית. השבת השטח לייעוד חקלאי תהיה על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
<b>4.1.2 הוראות</b>	
<b>א.</b>	שטח המתקן יוכל להפוך חזרה לייעוד של קרקע חקלאית על פי צורך או דרישה של בעלי הקרקע. יתאפשר שימוש חקלאי בקרקע עד להקמת המיזם ובמהלך הקמתו ותפעולו ככל הניתן. למתקן הפוטו-וולטאי יותקן חיבור מים נפרד לצרכי תפעול האתר.
<b>ב.</b>	חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
<b>ג.</b>	עבודות עפר יצומצמו. לא יותרו עבודות יישור מפלסים.
<b>ה.</b>	המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא יימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
<b>ו.</b>	שדרוג רכיבי חשמל עיקריים: פנלים פוטוולטאים, תחנת השנאה, תיבות חלוקה ופילוג ועוד, לא יהיו שינוי לתכנית זו.
<b>ז.</b>	שימוש אחר מייצור חשמל או מתקנים וקווי תשתית המשרתים את ייצור החשמל יהווה סטייה ניכרת ממטרות התכנית.
<b>ח.</b>	הספק של המתקן הפוטו-וולטאי ישתנה בהתאם לשינויים הטכנולוגיים, לדרישות של רשות החשמל / חברת חשמל ובהתאם לטכנולוגיה הקיימת.
<b>ט.</b>	מבנים ומתקנים שיוקמו באתר יהיו בגוון מקומי ותישמר השתלבותם בנוף

<b>4.2 שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
מיועד לגידולים ופעילות חקלאית עפ"י תוכניות תקפות וכן למעבר רכב למתקן הפוטו – וולטאי ולשטחים החקלאיים הסובבים.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>א.</b>	לא תותר כל בניה בשטח החקלאי
<b>ב.</b>	תינתן זכות מעבר ברכב למתקן הפוטו-וולטאי ולשטחים החקלאיים הסובבים, בתא שטח 100 כמסומן בתשריט. זכות זו תירשם כזיקת הנאה בפנקס רישום המקרקעין.

<b>4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
בכפוף לקבוע בתוכנית מאושרת 328/02/7	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט. תאסר כל בניה בתחום הדרך	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

### 5.1 – טבלת זכויות

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה מירבי (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמואלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לבנייה						מעל לבנייה	מתחת לבנייה	הקובעת			
					4 (א) 3 (ב) 5 (ג)	0.35%	-	-	לי"ר	350 מ"ר	-	350 מ"ר	121,958	101	קרקע הקלאית ומתקנים הנדסיים
					3*	60%	-	-	**					101	פאנלים/ קולטים

כמסומן בתשריט \*\*

כמסומן בתשריט

(א) גובה מבנה

(ב) גובה גדר

(ג) גובה עמודי תאורה

(י) גובה פאנל/קולט פוטו-וולטאי מפני הקרקע

(\*\*) כמפורט בסעיף 5.2 להלן

### 5.2 - הוראות

- 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, ובכללם 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.
- זכויות הבנייה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן ייעודיות לצורך זה בלבד, וככל שחן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
- 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. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת חתך התעלה המנקזת את השטח לנחל.
  - ד. מיקום מבני ומתקני השנאה ייכלל בבקשה להיתר.
  - 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. בהיתר ירשם כי היתר הפעלה/ איכלוס למתקן הפוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה: לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954, ומהנדס הוועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתר הבניה.
  - ז. היתר הבניה יתואם טרם אישורו עם היחידה הסביבתית.
  - ח. היתרי בניה יתואמו עם חברת מקורות בעניין קו מקורות קיים. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חב' מקורות, תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת מקורות וע"ח היזם. תנאי להיתר ותכנון מפורט יהיה למדוד את הקו, להעלותו על גבי התכנית ולשלוח שני עותקים מעודכנים לתיאום ואישור חברת מקורות.
  - ט. בהיתר ירשם כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי השימוש המותר יהיה חקלאי בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.
  - י. תנאי למתן היתר בניה איזון עבודות הפיתוח באופן שלא יהיו עודפי חפירה.
  - יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ספק חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
  - יב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הועדה המקומית לנספח שימור ושיקום הקרקע והשבתה לחקלאות. הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול 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 בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו וההנחיות המקצועיות.
  - יג. מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום "הוראות להקמה, תפעול ושיקום מחנות קבלן".
  - יד. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
  - טו. תנאי למתן היתר יהיה התייעצות עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.
  - טז. המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
  - יז. קבלת היתר הבניה מותנית בהגשת בקשות להיתר בניה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
  - יח. בהיתר ירשם: תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התוכנית במצלמת וידיאו ומצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.
  - יט. תנאי לקבלת ההיתר יהיה הגשת התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון ליצור חשמל.
  - כ. הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו – וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
  - כא. חיבור מים למתקן באם ידרש יעשה בנפרד ממערכות המים של הישוב, המשמשות לעיבוד חקלאי.

- 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 היוזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים ודו"ח יוגש לרשות הניקוז.
- כג. לא יינתן היתר בניה מתחת ובקרה לקווי חשמל קיימים או מאושרים או מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא במרחקים הנמדדים מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מצירי הקו שיקבעו על בסיס התיאום המוקדם עם חברת החשמל כאמור בס"ק ב' לעיל הסכמתה ובכפוף לכל דין.

## 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 וירשמו 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 הפעלת המתקנים הפוטו – וולטאיים מותנית בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לסעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.

## 6.6. גמישות

- 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.

## 6.7. 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 חשמל ואו 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 ואו 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 הבניה 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 מצידוד 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.

**6.8 מניעת מפגעים סביבתיים בעת התפעול השוטף של המתקן פוטו - וולטאי****6.8.1 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 בעלותפזור מוגבל (full cut-off), הפעלה ע"י חיישני תנועה כאשר ברירת מחדל כבוי וגופי התאורה יכוונו כלפי שטח התוכנית ולא לשטחים הפתוחים.

**6.8.2 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.  
 ב. יבחן שימוש בפאנלים המאופיינים בקיטוב אור (light polarized) נמוך.  
 ג. ככל שימצא ע"י רשות הטבע והגנים כי קיים צורך לקיים בשטח המתקן מעקב שנתי אחר תמותת בעל חיים, יבצע היזם את הממעקב בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

**6.8.3 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 מנעי נביטה. ייעשה באמצעים מכניים בלבד.  
 ה. תבוצע פעילות למניעת התבססות צומח פולש בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

**6.8.4 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.

**6.8.5 מניעת זיהום**

- א. היתר בניה 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.**

**6.9 מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-וולטאי**

- א. תהליך פירוק המתקן, לאתר 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 6.7 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.  
 ג. עם הפירוק ישלחו החומרים למחזור / שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמנים באותה העת.  
 ד. פירוק המתקן ייעשה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע והכל בהתאם להנחיות משרדי הגנת הסביבה ו/או החקלאות ו/או רשות הטבע והגנים.

**6.10 תשתיות**

- א. כללי: כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסכמות.  
 ב. חייבה הקמת המקן 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. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.

**6.11. ניקוז ונגר עילי**

1. יש לתכנן חיפוי צומח בכל שטח של המתקן ולא רק בתעלות הניקוז.
2. עומק התעלות בתוך שטח המתקן – לא פחות מ-25 ס"מ.
3. אחריות על תחזוקת מערכת ניקוז בתוך שטח המתקן – על יזם התכנית.
4. יש צורך במעקב אחר מצב שפך התעלה לנחל וביצוע (אם יהיה צורך) מתקן כניסה לנחל.
5. לאחר כל חורף בחמש השנים הראשונות היזם יעביר לרשות ניקוז שקמה בשור דו"ח על מצב השטח בהתייחס ליציבות הקרקע (מניעת סחף) ותקינות מערכת הניקוז.

**6.12. הנחיות צה"ל**

- א. גובה המתקן לא יעלה על 5 מ' מעפ"ש. במידה ונדרשת הגבהת המתקן – נדרש לפרט זאת בבקשה מנומקת תוך ציון נתוני גובה מע"פי ומעפ"ש.
- ב. המתקן יהיה מואר בתאורת אזהרה לפי התקן הישראלי החדש 5139. תכנון תאורת אזהרה יתואם מול צה"ל בנפרד.
- ג. במידה ולצורך הקמת המתקן תידרש הנפת עגורן או מנוף, גובהו לא יחרוג מן הגובה המאושר לעי. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר מחייבת קבלת אישור צה"ל בנפרד.
- ד. קווי המתח המובלים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת היתכנות להטמנה תת קרקעית. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם יימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות הטיסה במרחב.

**6.13. עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרו 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 הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה תריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

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

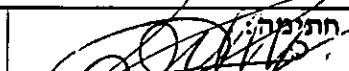
בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

**7.2. מימוש התוכנית**

פקיעת התוכנית:

- א. תוכנית שתאושר מתוקף תמ"א 10/ד/10 תאפשר הוצאת היתרי בניה למתקן הפוטו-וולטאי תוך 3 שנים בלבד מיום אישורה.
- ב. תוכנית שתאושר מתוקף תמ"א 10/ד/10 תחשב כבטלה אם לא ניתן היתר בניה למתקן הפוטו – וולטאי מכוחה בתוך 3 שנים מיום אישורה וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו – וולטאי המייצר חשמל.
- 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**

תאריך: 26/1/12	חתימה: 	שם: גבעולים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: גבעולים מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ		
תאריך:	חתימה: שיכון ובינוי	שם:	יזם התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ		
תאריך: 31/1/12	חתימה: ש אדר וכלים בע"מ	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ שד' שאיר 21 ז'א-שבע 84894 טל 08-6270689 מס 08-6209126		
תאריך: 2/2/12	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 26/1/12	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: גבעולים מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ		