

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

28 03. 2012

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1001/מפ/14

שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי עומר

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: עומר

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>13/3/12</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><u>13/3/12</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מהווה מסגרת תכנונית ליצירת מתקן פוטו-וולטאי בעומר בהספק של כ- 5 מגוואט בשטח של כ-121 דונם בין האזור המיושב בעומר לשטח מט"ש עומר.

התכנית באה לפרט את תכנית מתאר ארצית (חלקית) לתחנות כח ורשת החשמל תמ"א 10/ד/10 לתחנות כח עד 250 מגה-וואט ונערכה על פי הנחיותיה.

המיקום מתאים להקמתה של המתקן הפוטו וולטאי, מבחינה טכנית בצמוד לחיבור חשמל למט"ש ועולה בקנה אחד עם יעדי המדינה בתחום פיתוח האנרגיה האלטרנטיבית.

חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה עילי, כאשר רצועת הקו אינה נכללת בתכנית. קו החשמל יתוכנן, יוקם ויופעל ע"י חברת החשמל.

התוכנית מאפשרת שימוש בקרקע לחקלאות, בנוסף לשימושים של המתקן הפוטו-וולטאי, ע"י יצירת ייעוד קרקע משולב לחקלאות ולמתקנים הנדסיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתקן פוטו-וולטאי עומר	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	1001/מפ/14	
1.2	שטח התוכנית	160.495 דונם	
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	18.03.12	
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	כן	
	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	עומר
		קואורדינטה X	185350
		קואורדינטה Y	573850
1.5.2	תיאור מקום	השטחים החקלאיים שבין אזור המגורים של עומר ושטח המטי"ש	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עומר
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	עומר
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38558	מוסדר	חלק מהגוש	-	49
38574	מוסדר	חלק מהגוש	76	78, 73, 69
100424	מוסדר	חלק מהגוש	-	182, 181

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38558	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
110/03/14	דרך

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
110/03/14 -	כפיפות	בתוכנית זו אין שינוי לדרך המאושרת	2776	7.1.82
תמ"א 10/ד/10 -	פירוט	תוכנית זו מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו - וולטאי להקמתו ולאחזקתו.	6189	17.1.11
תמ"א 35 -	כפיפות		5474	27.12.05
תמ"מ 4/14 -	כפיפות		4845	23.1.00
תמ"מ 23 14/4	כפיפות			תכנית בהפקדה

תכנית מס' 14/מפ/1001

מבא"ת 2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אודירכלים בע"מ	18.03.12		16		מחייב	הוראות התוכנית
			19.03.12	1		1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
			22.03.12	1		1:2000	מנחה	נספח בניין ופיתוח
		גיאור טבע בע"מ	פברואר 2011		30		רקע	נספח סביבתי
		יעוץ סביבתי						
		גיאור טבע בע"מ	אפריל 2011		11		רקע	מסמך בחינת חלופות
		יעוץ סביבתי						
		אפיק הנדסת סביבה	פברואר 2011		16		מנחה	נספח ניקוז
		והידרוולוגיה						

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

18/03/12

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 5 מתוך 16

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקת(ים)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
			054-4460855		ת.ד. 912 עומר 84965	570018879	אגודת עומרים							ראובן סיטבון עדה פלג		ק"ר גובר

1.8.1 יזם התוכנית

גוש/ חלקת(ים)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
					בניין פוליסיד הכפר הירוק רמת השרון 47800	514485275	אריאל עומר בע"מ	54958780	55485122	נמרוד גור ארז גיסין				מנה"ל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	6264219		6264221	רח' התקווה 4 ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל				
		054-4460855		ת.ד. 912 עומר 84965	570018879	אגודת עומרים		ראובן סיטבון עדה פלג	ק"ר גובר	חוכרים

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	08-6209126		08-6272427	ש"ד שזר 21 ב"ש		מרט אדרכלים בע"מ	39616		רמזי מרש	אדריכל	עורך ראשי
	04-8396098		04-8395202	דלית אל כרמל 2/66 מיקוד 30056 ת.ד. 21		פוטו מאפ	442		לביב חלבי	מודד	מודד
	08-6909310		08-6909305	ת.ד. 215 מיתר 85025		גיאוגרף בע"מ יעלז סביבתי			דוד מנינגר	מתכנן סביבתי	יעלז סביבתי
	08-6460915		08-6460914	רח' הגורן 6 ג' תעשייה עומר		אפיק תדסת סביבה והידרולוגיה			נמרוד חלמיש	מהנדס	יעלז ניקוז

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 חח"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

הקמת מתקן פוטו - וולטאי בעומר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק של כ - 5 מגה וואט לצורך הפקת חשמל בעומר
- ב. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית ליעוד של קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
- ג. שינוי ייעוד משצ"פ ליעוד של דרך.
- ד. קביעת ייעוד לשטח חקלאות ולפרוזדור תשתיות.
- ה. פירוט השימושים והתכליות בכל ייעוד קרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה.
- ו. קביעת התנאים למתן היתרי בניה וקביעת התנאים להיתר.
- ז. קביעת הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.
- ח. קביעת הוראות ותנאים להחזרת השטח לעיבוד חקלאי עם תום פעילותו כמתקן פוטו -וולטאי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 160.495 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
						לי"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 כמופים		תאי שטח		תאי שטח	
עצים לשימור	שימור נופי	פרוזדור תשתיות	פרוזדור	תאי שטח	יעוד
			1001	101	קרקע חקלאית ומתקנים תנדסיים
			1102	1001	דרך מוצעת
			201	1101, 1102	דרך מאושרת
				201	קרקע חקלאית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
121,361	קרקע חקלאית ומתקנים תנדסיים	154,454	שטח ללא יעוד
33,093	קרקע חקלאית	1,412	שטח
1,412	דרך מוצעת	4,629	דרך מאושרת
4,629	דרך מאושרת	160,495	סה"כ
160,495	סה"כ		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	בשטח זה תותר הקמת מתקן פוטו – וולטאי ליצור חשמל בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 בהספק משוער של כ- 5 מגוואט לרבות: פנלים פוטו וולטאיים לייצור חשמל, קווי חשמל, מתקני חשמל, מבנים/ מכולות לחדרי חשמל ובקרה, חדרים לשנאים להעלאת המתח, חדרים לממירים. יותרו תשתיות קוויות על ותת קרקעיות וכל אשר נדרש לצורך יצור האנרגיה הסולרית בטכנולוגיה פוטוולטאית.
ב.	בשטח זה יותרו מבנים ומתקני עזר ומבנים תפעוליים הנדרשים במישרין להפעלת המתקן הפוטו - וולטאי: גדרות, תאורה, חניות ודרכים פנימיות.
ג.	בשטח זה יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם ובמהלך הקמתו ותפעולו ככל הניתן.
ד.	לא יותרו מגורי שומר.
4.1.2	הוראות
א.	למתקן הפוטו - וולטאי יותקן חיבור מיים נפרד לצרכי תפעול האתר.
ב.	שדרוג רכיבי חשמל עיקריים: פנלים פוטוולטאים, תחנת השנאה, תיבות חלוקה ופילוג ועוד, לא יהוו שינוי לתכנית זו.
ג.	השטח הינו למתקן פוטו – וולטאי, שימוש אחר מייצור חשמל או מתקנים וקווי תשתית המשרתים את ייצור החשמל יהווה סטייה ניכרת ממטרות התכנית.
ד.	הספק של המתקן הסולארי ישתנה בהתאם לשינויים הטכנולוגיים, לדרישות של רשות החשמל / חברת חשמל ובהתאם לטכנולוגיה הקיימת.
ה.	חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
ו.	הבנייה תחל מהצד הדרומי ביותר הצמוד לרצועת דרך מספר 31 א'.
ז.	חדרי השנאים ימוקמו בנקודה הדרומית ביותר והרחוקה ביותר מבתי התושבים. המבנים יהיו קבורים למחצה.
ח.	פעילות המתקן הפוטו – וולטאי והפעלתו לא יפגעו בהמשך העיבוד החקלאי בשטחים הסמוכים.
ט.	יזם התוכנית והמחזיק בקרקע ינטעו עצים ויבצעו פעילות חקלאית בשטחים שבין הישוב ובין המתקן הפוטו-וולטאי כחלק מביצוע הפרויקט הפוטו-וולטאי. עצים ממינים מקומיים בלבד.
י.	עם תום השימוש במתקנים הפוטו וולטאים, יפרק היזם והמחזיק בקרקע את המתקן הפוטו – וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו ויובטח פינוי שטח התוכנית. השימוש המותר יהא חקלאי, לפי התכנית שחלה בשטח ערב אישור תכנית זו. השבת השטח לייעוד חקלאי תהיה על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מיועד לחקלאות על סוגיה השונים. באזור המסומן ע"ג התשריט כפרוזדור תשתיות, תותר העברת תשתיות כגון, קווי מים, ביוב, חשמל, ניקוז וכדומה וכן פיתוח נופי בטווח שבין מבני הישוב והפרויקט הפוטו וולטאי.
4.2.2	הוראות לשימור נופי
א.	פיתוח החקלאות ותכנית הנטיעות יהיה בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ב.	תכנית הנטיעות, הכוללת את מפלסי הקרקע, סוג הנטיעות והשתלבותם בנוף, תוכן ע"י אדריכל נוף ותסקור בין השאר מבטים מהישוב לכיוון דרום ומבטי צד מתוך כוונה של השתלבות שטח זה בפיתוח הסביבתי באזור.
ג.	תכנית זו תבוא לדיון בועדה המקומית בטרם אישורה.
4.3	שם ייעוד: דרכים
4.3.1	שימושים
	תותר סלילת דרכים ומעבר תשתיות על ותת-קרקעיות.
4.3.2	הוראות
	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תאסר כל בניה בתחום הדרך.

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:

6.1.1 תנאים כלליים:

- א. הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
- ב. חיבור מים למתקן, באם יידרש, יעשה בנפרד ממערכת המים בישוב, המשמשת לעיבוד חקלאי.
- ג. תנאי לפיתוח מתקן פוטו - וולטאי כאמור בתוכנית יהיה הכנת נספח עיצוב אדריכלי אשר יראה את השתלבות המתקן בסביבה ובנוף.
- ד. מיקום מבני ומתקני ההשנאה ייכלל בבקשה להיתר.
- ה. המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- ו. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי עפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות בנייה ובפיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריות של מבקשי ההיתר. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ז. מחנה קבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום 'הוראות להקמת, תפעול ושיקום מחנות קבלן.

6.1.2 תנאים להיתר:

- א. 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.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- ג. 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 א' לעיל, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום הרישיון ליצור חשמל.
- ה. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- ו. תנאי למתן היתר יהיה היוועצות עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.
- ז. 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 והמתקנים לפירוק וכן הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן, לרבות ניקוי המתקנים בכדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר ע"י חומרי ניקוי. כמו כן, יכלול הנספח הוראה כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון ליצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר בהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.

6.1.3 יירשם בהיתר:

- א. יירשם בהיתר כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי השימוש המותר יהיה חקלאי בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.
- ב. יירשם בהיתר כי תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התוכנית במצלמת וידאו ומצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.
- ג. 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.

- ד. 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.
- ה. יירשם בהיתר כי במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה ע"י איש מקצוע יבדוק 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.
- ו. יירשם בהיתר כי היתר הפעלה / אכלוס למתקן הפוטו - וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו תנאים אלו:
1. לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.
 2. מהנדס הועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו - וולטאי הוקם בהתאם להיתרי בניה.

6.2. חלוקה ורישום

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

6.3. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.4. חנייה

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

6.5. גמישות

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.

6.6. 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 הקמה יעשו באתר בהתאם ל"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), 1979" ו- "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990". העבודות יעשו בשעות המוגדרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992, כשעות סבירות לביצוע עבודות תשתית בשטחים פתוחים.
- 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.

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

- 6.7.1 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 יכוננו כלפי שטח התוכנית ולא לשטחים הפתוחים.
- 6.7.2 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 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.
- 6.7.3 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.
- 6.7.4 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.
- 6.7.5 מניעת זיהום קרקע**
- א. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.
- ככלל, כל פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.**

6.8. 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 6.3 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.

6.9. תשתיות

1. כללי – כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות, יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.
2. חייבה הקמת המתן הפוטו – וולטאי הסטת קו תשתית קיים:
- א. הקמת המתקן הפוטו-וולטאי, הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח הרשות המוסמכת. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי. קו חלופי יהיה תת קרקעי.
- ב. הסטת קו התשתית תיעשה על דעת בעל קו התשתית.
3. אשפה – הסדרי פינוי האשפה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.
4. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכי למנוע פגיעה בבע"ח.

6.10. ניקוז

- א. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת לודא שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התוכנית לא תעלה על הכמות שנתרמה לשטח בטרם הקמת המתקן.
- ב. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.
- ג. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים בתכנית הטיבעית של הקרקע הקיימת או כגידולים חקלאיים התואמים את השימוש של המתקן הפוטו – וולטאי.
- ד. יש להבטיח הפיכת המגרש לאגן היקוות זעיר המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
- ה. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח התוכנית, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכיו"ב.
- ו. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזורים המבונים והחניה.
- ז. יש להבטיח שלא יחדור נגר מהשטח הבנוי של עומר ומהחלקה החקלאית למתחם הפרויקט.
- ח. השיפוע האורכי לאורך "כפלי הקרקע" (מעין גדודיות קטנות) יהיה ככל הניתן לפחות 0.3%.
- ט. יש לייצב את התעלות המתוכננות רצוי בצמחיה.
- י. הקרקע תחופה לפחות בפסי הנפילה של מי הגשם מהלוחות.
- יא. בפינה הסמוכה לנחל חברון מוצע ביסוס המתקנים בקלוט סאות קטנות (לא בפלטות)

6.11 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 מ – 2008 לחוק התכנון והבנייה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המיועדים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.12. עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"לח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.

6.13 הנחיות צה"ל

- א. גובה המתקן לא יעלה על 10 מ' מעל פני השטח.
- ב. קווי המתח המובילים למתקן יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת היתכנות להטמנה תת קרקעית.
- ג. שבועיים לפני הקמת המתקן תינתן הודעה לחיל האוויר על תחילת העבודות.

6.14 הפעלת המתקן

הפעלת המתקן הפוטו – וולטאי מותנית בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד – 1954.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.

7.2 מימוש התוכנית

- א. תוכנית תאפשר הוצאת היתר בניה למתקן פוטו-וולטאי בתוך 3 שנים בלבד מיום אישורה.
- ב. התוכנית תיחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן פוטו – וולטאי מכוחה בתוך 3 שנים מיום אישורה וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו וולטאי המיצר חשמל.
- ג. מוסד תכנון שאישר את התוכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד ובתנאי שפרסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור התוכנית.
- ד. פקע תוקפה של התוכנית כאמור, הקרקע תשוב לעיבוד חקלאי.

