

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 08 05. 2012
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מפ/1021

שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי - קיבוץ דביר

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: בני שמעון
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>15/4/12</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>[Signature]</u> יו"ר הוועדה המחוזית <u>[Signature]</u> נאדיך</p>	

דברי הסבר לתוכנית - מתקן פוטו-וולטאי - קיבוץ דביר

קיבוץ דביר יוזם הקמת מתקן פוטו וולטאי להפקת אנרגיה חשמלית מקרינת השמש בתחום המשבצת של הישוב, על ידי שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעוד מעורב קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים. גודל המתקן הוא כ- 108 דונם, ולכן הוא מאופיין כשדה בינוני על פי תמ"א 10/ד/10. המתקן סמוך לדרך פנימית, לאזור התעשייה של דביר, שטח לאטרקציות וספורט מוטורי ולתכנית מפורטת מס' 476/03/7 – יער דביר.

הגישה למתקן תתאפשר מתוך דרך מקומית סטטוטורית על פי התכנית מס' 4/103/03/7 שבתוקף. הספק המותקן של המתקן פוטו-וולטאי כ-4.3 מגאוויט (מיקום המתקן נמצא במרחק של כ- 1 ק"מ מהמיקום שלגביו נעשה סקר התכנות ועל כן ההספק הסופי של המתקן ייקבע במסגרת תיק החיבור). 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 מפרטת את תכנית 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 דביר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1021/מפ/7	מספר התוכנית		
111.19 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
23.4.2012	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• 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 בני שמעון
 קואורדינטה X 183200
 קואורדינטה Y 590600
- 1.5.2 תיאור מקום בשטחי החקלאות של קיבוץ דביר
- 1.5.3 רשויות מקומיות 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
 דביר ד.נ. הנגב 85330
 ל"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100224/1	• מוסדר	• חלק מהגוש		1

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 כחלקות

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
4.01.2006	4467		כפיפות	תמ"א 35 -
23.1.2000	4845		כפיפות	ת.מ.מ 4/14 -
5.11.1992	4053	שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעוד מעורב קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	שינוי	ת.מ. בני שמעון 305/02/7 -
25.3.2004	5299	חיבור לדרך מקומית, זכות מעבר לתשתיות תת קרקעיות	כפיפות	ת.מ. 4/103/03/7 -
8.8.2007	5700	שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעוד מעורב קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	שינוי	משד 32 -
17.1.2011	6189	תכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו.	פירוט	תמ"א 10 ד/10 -
16.6.2011	6252	העברת תשתיות	כפיפות	ת.מ. 476/03/7 -
16.8.2007	5704		כפיפות	תמ"א 3/ב/34 -
			כפיפות	תמ"א 5/ב/34 -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אברהם אידלשטיין	4.2010	—	20		מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אברהם אידלשטיין	4.2010	1	—	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אדרי אברהם אידלשטיין	03.2011	1		1:1250	מנחה	נספח בינוי
	המשרד להגנת הסביבה	ניר מעוז	05.2011		78		מנחה	נספח נופי סביבתי
	רשות הניקוז	אלחנן וינברגר	5.2011		9		מנחה	נספח ניהול מי נגר עילי

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.

לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המעודכנת ליוני 2009.

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	תואר
	yair@dolav.co.il	08-9111334	052-8105000	08-9111200	ד.ג. הנגב 85330 קיבוץ דביר	570010884	קיבוץ דביר		005842109 079377412	(מורשי התימה) יאיר לוי גדליה לוטן	קבוץ דביר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר
	08-6345670	052-2520196	08-6345671	קבוץ קטורה ד.ג. אילות 88840	550237317	דביר סאן שותפות מוגבלת		017607439 314392440	(מורשי התימה) יונתן כהן עירא גרין	דביר סאן שותפות מוגבלת

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	08-9111334	052-8105000	08-9111200	קבוץ דביר ד.ג. הנגב 85330	570010884	קיבוץ דביר	005842109 079377412	(מורשי התימה) קיבוץ דביר גדליה לוטן	קיבוץ דביר	חוכר
			08-6264333	רח' התקווה 4 באר שבע					מ.מ.י.	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
abraham@abt.co.il	08-6891228	050-5280707	08-6891232	מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 89100	511536575	מ.א. מתכננים	69543502	אברהם אדלשטיין	אדריכל	עורך ראשי
ns_mega@bezeqint.net	08-6236255	054-4920607	08-6286074	רח' יהושע הצורך 34 באר שבע	512224148	מגה מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ	307164806	לאוניד צרינאק	מודד	מודד
	08-9941577	050-7377865	08-9941577	כפר מימון, ד.ג. הנגב-85153	580014290	יעוץ, תכנון ומיקוח	4388666	אלחנן וינברג	טכנאי מים וקרקע	יועץ ניקוז
adama@adam-ma.co.il	03-9773976	052-2546374	03-9739911	שוהם 60850 ת.ד. 901 60850	514367358	אדמה - מדעי הסביבה והגאולוגיה בע"מ	24061863	גיר מעוז	יועץ סביבתי	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
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 חברת החשמל לישראל.
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 בקיבוץ דביר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעוד מעורב קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
 קביעת תנאים להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק של כ-4.3 מגוואט;
 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.
 קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית וביעוד יער.
 קביעת התנאים להחזרת השטח ליעודו הקודם, בתום פעילות המתקן הפוטו וולטאי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

111.19	סה"כ שטח התוכנית - דונם
--------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		לי"ר			מ"ר	מגורים
					מסי יח"ד	
		לי"ר			מ"ר	דיוור מיוחד
					מסי יח"ד	
		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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			זיקת ברכב
		זיקת הנאה	למעבר	הנאה	
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1,2				
קרקע חקלאית	10,11		10,11		
יער	30		30		
דרך מאושרת	20				
תעשייה	40	40			

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	מ"ר	אחוזים
91.20	108,570.00	108,720.00	91.33
0.13	150.00	950.00	0.80
0.35	420.00	420.00	0.35
0.80	950.00	1,100.00	0.92
0.92	1,100.00	7,850.00	6.59
6.59	7,850.00	-7,850.00	-6.59
-6.59	-7,850.00		
100	111,190.00	111,190.00	100

←

אחוזים	מ"ר	יעוד
91.20	108,570.00	קרקע הקלאית ומתקנים המדסיים
0.13	150.00	קרקע הקלאית
0.35	420.00	דרך מאושרת
0.80	950.00	יער
0.92	1,100.00	תעשייה
6.59	7,850.00	גבול שטח שהתכנית אינה חלה עליו
-6.59	-7,850.00	גבול שטח שהתכנית אינה חלה עליו
100	111,190.00	סה"כ

אחוזים	מ"ר	יעוד
91.33	108,720.00	קרקע הקלאית
0.80	950.00	יער נטע אדם קיים
0.35	420.00	דרך מוצעת
0.92	1,100.00	תעשייה
6.59	7,850.00	גבול שטח שהתכנית אינה חלה עליו
-6.59	-7,850.00	גבול שטח שהתכנית אינה חלה עליו
100	111,190.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10, בהספק של כ-4.3 מגוואט בכפוף להספק שייקבע בתיק החיבור, לרבות מבנים ומתקנים ליצור חשמל באנרגיה סולארית, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה, בהתאם לדרישות התפעוליות. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה. הקמת מתקן השנאה להתאמת ייצור חשמל למערכת הולכה. הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו וולטאי. לא יותרו מגורי שומר.
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. המתקן יעמוד בדרישות רשות החשמל לענין ייצור החשמל.
ב.	בתום הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי יפרק היזם ומגיש התכנית את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התכנית, והקרקע תשמש לחקלאות או לפי ייעוד בתכנית מאושרת ערב אישור המתקן הפוטו-וולטאי.
ג.	פינוי פסולת קולטים יהיה לאתר מוסדר.
ד.	לאחר סיום שימוש במתקן הפוטו וולטאי יוחזר שטח לשימוש המקורי. שיקום השטח והשבתו לחקלאות להא ע"פ הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. כמו כן יותר שימוש חקלאי עד ליישום התכנית.
ה.	עמודי החשמל ימוגנו נגד התחשמלות של דורסים.
ו.	הוצאת החשמל שייצור באתר וחיבורו לרשת החשמל הארצית תהיה באמצעות קו מתח גבוה.
ז.	גידור המתקן ייעשה באופן שימנע כניסת בעלי חיים ובהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
ח.	תכנית בינוי תוגש לצורך קבלת היתר בניה.
ט.	יוקם חיבור מים נפרד לפעילות המתקן.
י.	המתקן והפעילות הכרוחה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
יא.	השטח הינו למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
יב.	תותר הקמת גדר היקפית, שערי/כניסה, אמצעי מיגון, אבטחה ומתקנים אחרים משמשים את המתקן הפוטו וולטאי, בהתאם להנחיות חברת החשמל לישראל. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיעוד להצבת המתקנים.
יג.	כל עוד לא קם המתקן הפוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית קיימת בדגש על החקלאות הקיימת בשטח.
יד.	בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול מי נגר ומניעת שטפונות.
טו.	השימוש החקלאי במקביל לפעילות המתקן ייבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך ציבורית מקומית על פי הגדרת התכנית 4/103/03/7 שבתוקף.
4.2.2	הוראות
א.	תותר נגישות למתקן ההנדסי.

4.3	שם ייעוד: יער
4.3.1	שימושים
א.	יער קיים על פי תמ"א 22 ות.מ. מס' 476/03/7 – יער דביר.
ב.	זיקת הנאה למעבר ברכב
4.3.2	הוראות
א.	יותר כל השימושים על פי הוראות תמ"א 22 ליער קיים ועל פי הוראות ת.מ. מס' 476/03/7 – יער דביר.
ב.	זיקת הנאה למעבר ברכב תובטח זכות מעבר לציבור לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. הדרך היערנית המשתמשת לחיבור בין שני חלקי המתקן לא תגודר.

4.4	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
א.	יותר שימושים חקלאיים בגידולי שדה לרבות דרכים חקלאיות.
ב.	יותר מעבר ברכב לשטח המתקן הפוטו וולטאי.
4.4.2	הוראות
א.	זיקת הנאה למעבר ברכב תובטח זכות מעבר לציבור לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

4.5	שם ייעוד: תעשיה
4.5.1	שימושים
א.	יותר שימושים על פי ת.מ. 4/103/03/7 שבתוקף.
ב.	יותר מעבר לתשתיות תת קרקעיות.
4.5.2	הוראות
א.	תובטח זכות מעבר לתשתיות תת קרקעיות כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת	מעל						מתחת לקובעת	מעל לכניסה לקובעת	שטחי בניה	שטחי סה"כ			
5	5	5	5	5	1	(N) 4 (B) 2.50 (D) 8	0.27%	0.27%	---	---	290 מ"ר	290 מ"ר (D)	26,830.00	1,2	מבנים	קרקע הקלאית ומתקנים הנדסיים		
						*3	90%				**				מכלים/קולטים			

הערות:

- (א) גובה מבנה
- (ב) גובה גדר
- (ג) גובה עמודי תאורה. חריגה מגובה זה תתאפשר על פי תאום עם משרד הביטחון.
- (ד) זכויות הבניה המצויינות בטבלה הם סה"כ הזכויות המותרות בשני תאי השטח. חלוקת הזכויות תהיה בהתאם לניספח הבינוי המנחה ותפורט בבקשה להיתר בניה.
- (*) גובה פאנל/קולט פוטו-וולטאי מפני הקרקע
- (**) כמפורט בסעיף 5.2 להלן

5.2 - הוראות

1. שטחי הבנייה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם, (שנאים בתוך מבנים מקורים). כל הקולטים והמתקנים הנלווים, 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.
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 חשמל.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- 6.1.1 הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו וולטאי ותקבע את גודלם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
- 6.1.2 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 למערכת החשמל.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי למתקן המפרט את פריסות הקולטים, מיקומם וגודלם של מבני הבקרה, השרות, המיגון והשנאים.
- 6.1.4 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, בנספח השיקום יירשם ששיקום השטח יהיה ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, שיינתנו לעת תום הפעלת המתקן.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר יהיה אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר הכולל בהקמת מנופי ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- 6.1.7 היתר בניה ינתן לאחר קיום התייעצות עם משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 6.1.8 המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקם על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- 6.1.9 תנאי לקבלת ההיתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון ליצור חשמל.
- 6.1.10 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור קק"ל נושא הממשק היערני, דרכים וניקוז.
- 6.1.11 קבלת היתר בניה מותנית בהגשת בקשות להיתר בניה בהתאם לחוק התכנון ובניה.
- 6.1.12 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 6.1.2, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.
- 6.1.13 מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.
- 6.1.14 בהיתר יירשם כי היתר הפעלה/איכלוס למתקן פוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה: לא נערך בו שינוי יסוד אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954; מהנדס הוועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי בניה.
- 6.1.15 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.
- 6.1.16 בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבנייה ופיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדות עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר אכלוס/הפעל מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.1.17 בהיתר ירשם כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.
- 6.1.18 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.
- 6.1.19 בהיתר ירשם: תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה מקומית.
- 6.1.20 יירשם בהיתר הצורך בקבלת היתר הפעלה ממשרד התשי"ל כרשום בסעיף 6.9.
- 6.1.21 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."	
6.1.22 חיבור מים למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכות המים של הישוב, המשמשות לעיבוד חקלאי.	
6.1.23 מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית.	
6.1.24 הפעלת המתקן הפוטו וולטאי מותנה באישור מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל.	
6.1.25 מתקן כניסת מים לערוץ הנחל, תעלות הגנה בהתאם לחישוב הידרולוגי וספיקת תכן ותוכנית תעלות מגן משולבות בדרך נסיעה (עומק מינימלי 0.4 מ') תוגש לאישור רשות הניקוז שקמה בשור.	

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 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%.

6.3 הוראות בנושא ניקוז

א. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תהיה גדולה יותר מכמות הנגר והסחף שתורם השטח לפני הקמת המתקן.
ב. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.
ג. אם בכוננת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה. וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.
ד. במידה וימצא כי האמצעים אינם עומדים הדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים.
ה. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
ו. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באיזור חניה.
ז. הוצאת מי הנגר לתעלת המגן אל עבר הוואדי תתבצע באופן שיאפשר חציית התעלה ע"י דרך היער זאת באמצעות מעבר צינור או מעבר אירי נוח לכל רכב, וזאת בכל מקום בו מתוכננת הוצאת מי הנגר לעבר הוואדי.
ח. כדי להגן על שטח המתקן מחדירה של ראשי ערוצים העלולים להתפתח כתוצאה מכניסה חופשית של נגר לנחל תתוכנן דרך מים מקבילה לנחל בתאום עם רשות ניקוז שקמה-בשור.
ט. בפני הקרקע מתחת ללוחות יפוזר גזם מרוסק למניעת סחף.

6.4 הוראות בנושא תשתיות

כללי: כל מערכות התשתית בתחום התכנית 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.

6.5 הנחיות סביבתיות

6.5.1 <u>בינוי:</u>
א. פעולות קבלנים לפיתוח במתחם התכנית לא יחרגו מגבולותיה – למעט שימוש בדרכי גישה קיימות. יש להמנע בפגיעה בשטחים בלתי מופרים בסביבת התכנית – שאינם מתוכננים לפיתוח.
ב. בעת הבניה ינקטו אמצעים למניעת מפגעי אבק ובכלל זה הרטבת דרכים וקירוי פעילויות יוצרות אבק.
ג. כל גידור בתחום התכנית ייעשה עפ"י מסמך הנחיות של רטי"ג ובתאום עם פקח התשתיות של האזור.
ד. בשלב ההקמה בלבד כל שימוש בשמנים ודלקים על פי כל דין. כל מתקן תדלוק באם יאושר מחוייב במאצרה בנפח 110% מגודלו.
ה. רעש בזמן ההקמה – כל פעילות של הקמת המתקן ותפעולו תעמוד בתקנות למניעת מפגעי רעש 1990.

6.5.2	<u>מערכות תשתיות המגיעות אל המגרש:</u> א. כלל מערכות התשתית ובכלל זה צנרות מים, חשמל ותקשורת יחוברו ככל הניתן לאורך תוואים קיימים בשטח, או בתוואים שיסללו בתחום המגרש. ב. התשתיות בתוך המגרש הכוללות כבלי חשמל, תקשורת, כבלים, מחשבים, ומים יהיו תת קרקעיות ככל הניתן, או על קרקעיות כגון: מערכות אבטחה ותאורה.
6.5.3	<u>מניעת זיהום מים, ניקוז ושימור נגר:</u> א. למרות שאין מתוכנן שימוש במים לניקוי לוחות ה-PV, באם יעשה שימוש כזה יש לדאוג כי המים ישארו בתחומי המגרש ולא ינוקזו לסביבה.
6.5.4	<u>שימור ערכי טבע בתחום התכנית:</u> על מנת למזער ככל הניתן את השפעות היישום ינקטו הפעולות הבאות: א. צמצום הפגיעה הפיזית בקרקע ככל הניתן, עבודות עפר יהיו מינימאליות. ב. הימנעות משימוש בחומרי הדברה וריסוס במהלך התפעול והאחזקה. ג. לפני תחילת עבודות העפר ייעשה חישוב של 30 ס"מ עליונים בשטח העבודה, הקרקע החפורה תיאסף למקום שיומלץ ע"י איש מקצוע לשימוש חוזר כאדמת חיפוי, זאת באזורים בהם הקרקע הטבעית מצויה. ד. גידור השדה יכלול החדרה של השוליים התחתונים של הגדר לקרקע בעומק מספיק למניעת חדירת בעלי חיים. ה. יבוצע ניטור שנתי אחרי צמחייה פולשנית משך 3 השנים לאחר ההקמה ובכלל זה תחת ובין הלוחות הסולריים. אם תמצא-תודבר ותסולק באופן מושכל למניעת פיזור זרעים. ו. לפני תחילת העבודות יגודר אזור הבתה המצוי בתחום ערוץ הניקוז בחלקה המערבי של התכנית.
6.5.5	<u>עבודות עפר:</u> א. לא יתבצעו פעולות ליישור ופילוס תוך הוצאת חומרי קרקע ולא ישתמשו לייצוב הקרקע במצעים, למעט בהיקף מצומצם הנדרש לדרכי מצעים וניקוז, כמפורט בנספח ניקוז. הכל, על מנת שלא לפגוע בקרקע החקלאית ובהמשך העיבוד החקלאי העתידי. ב. בעודפי העפר יעשה שימוש בתחום השדה. ג. שטחי מחנות קבלן, שטחי התארגנות ומערומי עודפי עפר יהיו בשטחים שמיעודים לכך, וללא חריגה לתחום בלתי מופר שאינו מיעוד לפיתוח. ד. באזורים בעלי שיפועים גדולים יבוצעו עבודות מינימאליות ויתבצע שיקום בעזרת צמחיה לצורך מניעת השפעה חזותית.
6.5.6	<u>תאורה:</u> א. יש לתכנן תאורת המתחם וגבולותיו לפי עקרונות אקולוגיים לתאורה. התאורה לא תופנה באופן ישיר לשטחים פתוחים מחוץ למתחם התכנית. ב. בתכנון מפורט יש לבחון את מבנה העמודים, גובהם וגופי תאורה על מנת לצמצם את החתימה הנופית ואת ההארה לשטחים פתוחים רגישים. יש לתאם את המפרט הטכני של התאורה עם אקולוג מחוז דרום של רט"ג.
6.5.7	<u>דרכי גישה:</u> א. אין לחרוג בעבודות מתוואי דרכי הגישה הקיימות אל המתחם המצויות מחוץ לשטחי הקיבוץ. ב. דרכי הגישה לא יצופו באספלט.
6.5.8	<u>אשפה:</u> הסדרי פינוי אשפה יהיו ע"פ הנחיות מהנדס המועצה.
6.5.9	<u>ממשק עם היער:</u> א. גדר המתקן תונח במרחק סביר מהדרך היערנית באופן שהדרך תישאר פתוחה ורציפה לכל אורכה עבור רכבי שירות ומטיילים. ב. לא יותר מעבר תשתיות בתחומי היער ובכלל זה דרכים לתפעול המתקן, דרכי נגישות למתקן, פסולת, מבנים זמניים וכיו"ב. ג. בכל מקרה של השפעות שליליות בין המתקן ליער, על חובת היזם, בתיאום עם הקק"ל, להגיע לפתרון אופטימלי. ד. גדר המתקן היא גבול העבודה, לא יותרו עבודות כלשהן כולל עבודות עפר מחוץ לגדר, הקמת הגדר תהיה מתוך שטח המתקן ולא תתאפשר תנועת כלים מחוץ לגדר.

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 סטיה ניכרת
השטח הינו למתקן פוטו-וולטאי. שימוש השונה מחקלאות או מתקן פוטו וולטאי יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
6.9 אישור הפעלה
הפעלת המתקנים הפוטו וולטאים מותנים בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד 1954.
6.10 גמישות התכנית
<p>א. הספק המתקן הסופי ייקבע במסגרת תיק החיבור כאמור בנספח ה' להחלטה מס' 2, ישיבה 284, של הרשות לשירותים ציבוריים חשמל</p> <p>ב. יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עודכן סקר ההיתכנות במידת הצורך. 2. התקבלה הסכמה בכתב מחברת החשמל לגבי יכולת רשת החשמל לקלוט את ההספק המוגדל. 3. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו: <ol style="list-style-type: none"> א. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה. ב. לא יהיה צורך בהגדלת השטח למתקן הפוטו וולטאי. 4. אם הגדלת ההספק תחייב קו מתח עליון, או הגדלת שטח המתקן הפוטו וולטאי, יידרש שינוי לתכנית, בין השאר לצורך הכללת הרצועה לקו מתח עליון בתחום התכנית.
6.11 זיקת הנאה
במגרשים מס' 10, 11 ו-30 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור יעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.
6.12 הנחיות צה"ל
<p>א. גובה התכנית לא יעלה על 8 מ' מעפ"ש.</p> <p>ב. המתקן יהיה מואר בתאורת אזהרה עפ"י התקן הישראלי החדש 5139 תכנון תאורת האזהרה יתואם מול חיל האוויר (רס"ן ראם חממי, טל' 03-6063866)</p> <p>ג. קווי המתח המובילים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת הייתכנות להטמנה תת-קרקעית. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם יימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות הטיסה.</p> <p>ד. הקמת נתחנה מחייבת תיאום נפרד מול חיל האוויר בהיבטי עיתוי, גובה עגורנים או מנופים.</p> <p>ה. במידה ולצורך הקמת התחנה 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.</p>

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

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

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: (מורשי חתימה) יאיר לוי גדליה לוטן	חתימה: <i>קובץ דביר</i>	תאריך: 30/04/12
	תאגיד/שם רשות מקומית: קובץ דביר		מספר תאגיד: 570010884

עורך התוכנית	שם: אברהם אידלשטיין	חתימה: <i>אברהם אידלשטיין</i>	תאריך: 29.4.12
	תאגיד: א.ב. מתכננים		מספר תאגיד: 511536575

יזם בפועל	שם: (מורשי חתימה) יונתן כהן עירא גרין	חתימה: <i>דביר סאן</i>	תאריך: 30.4.12
	תאגיד: דביר סאן שותפות מוגבלת		מספר תאגיד: 550237317

בעל עניין בקרקע	שם: (מורשי חתימה) יאיר לוי גדליה לוטן	חתימה: <i>קובץ דביר</i>	תאריך: 30/04/12
	תאגיד: קובץ דביר		מספר תאגיד: 570010884
	שם: מנהל מקרקעי ישראל		תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:

היו לנו תגובות על שירותי החלטה. בהתאם לנו חתימתנו על רשימת החלטות. חתימתנו הינה לצורכי הבחון בלבד ואין לה להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר כשמו התכנית כל עוד לא הוקמה חסמה למתן תגובות. תגובות שהאיים בנינו, ואין חתימתנו זו באה לידי ביטוי. חסמה של בעל זכות בשכח הנדון ו/או כל ישיבה חלופית, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק, יודע כי אם נעשה או יעשה שי ידונו הסכם ב"ב 494/12 מ"ל הכלור בתכנית אין בהחתימתנו על התכנית הכרת או נודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכויות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן תחמתנו ניתנת אך ורק למקרה מבט התכנית. מנהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום

תאריך: 30.4.12

מ. א. א. א.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום