

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
13.05.2012
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מפ/1031

שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי מושב ברוש

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>8/5/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>[Signature]</u> 13/6/12 י"י"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו לאפשר פיתוח מתקן פוטו וולטאי, בשטחי מושב ברוש. תוכנית זו באה להסדיר שינוי ייעוד שטח חקלאי בחלקה ב' של המושב לשטח משולב של קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים ודרך גישה מכביש הגישה המאושר בתוכנית עוף הנגב המוביל לבריכות החמצון, ע"מ לאפשר הקמה של מתקן פוטו-וולטא בעל הספק של כ - 8 מגה וואט בהתאם לטכנולוגיה הקיימת. המיקום מתאים להקמת המתקן, בצמידות דופן לאזור תעשייה מאושר ומבחינה טכנית בסמוך לחיבור חשמל 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 ד 10 ועולה בקנה אחד עם יעדי המדינה והמועצה האזורית בתחום פיתוח האנרגיה האלטרנטיבית. 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 ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתקן פטו-וולטאי מושב ברוש	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
1031/מפ/7	מספר התוכנית			
189.138 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה בשלב			
17.04.12	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית				
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד חלוקה	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

שמעונים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1	
164800	קואורדינטה X			
585000	קואורדינטה Y			
צפונית לאזור תעשייה עוף הנגב וסמוך לכביש 25		תיאור מקום	1.5.2	
מ.א מרחבים	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות			
באר שבע	נפה			
מושב ברוש	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4	יפורסם ברשומות
לא רלוונטי	שכונה			
לא רלוונטי	רחוב			
לא רלוונטי	מספר בית			

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100281	מוסדר	חלק מהגוש	-	1,12,13,14
100242	מוסדר	חלק מהגוש	-	15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100281	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

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

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
428/03/7 ✓	כפיפות	תוכנית זו אינה משנה את התוכנית המאושרת	5147	17.1.03
5/305/02/7/ד ✓	כפיפות		4804	23.9.99
1/328/02/7 ✓	כפיפות		4534	19.6.97
תמ"א 10/ד/10 ✓	פירוט		6189	17.1.11
תמ"א 5/ב/34 ✓	כפיפות		5998	20.5.09
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	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	17.04.12		15		מחייב	הוראות התוכנית
			17.04.12	1		1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
			02.01.12	1		1:2000	מנחה	נספח בינוי
		ת.נ.ע.	יוני 2011		13		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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-9924867		08-9924867	ד.ג. הנגב 1996		ברוש – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ		056493299 24547515 060029446 055856777 44266831 003568078 28842318	אלון ניסים חדידה גיא אליקים יעקב קדוש דוד גבאי אברהם דרעי מאיר יפרת ירון	ועד התנהלה

1.8.2 יזם התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6301123		03-6301584	רח' שלם 3 רמת גן, 52215	510459928	שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ		024136350 031893647	אמיר לוי מיטל קניאזר	מנכ"ל סמנכ"ל כספים

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		רשות מקומית ישראל				
	08-9924867		08-9924867	ד.ג. הנגב 1996		ברוש – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ		056493299 24547515 060029446 055856777 44266831 003568078 28842318	אלון ניסים חדידה גיא אליקים יעקב קדוש דוד גבאי אברהם דרעי מאיר יפרת ירון	ועד התנהלה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
marash@marash.co.il	08-6209126		08-6272427	שד' שור 21 ב"ש		מרש אדריכלים בע"מ	39616	05637833			אדריכל
	04-8396098		04-8395202	דלית אל כרמל 2/66 מיקוד 21 ת.ד. 30056		נוטו מאפ	442				לכבי חלבי מודד

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו - וולטאי בהספק של כ - 8 מגה וואט בשטחי מושב ברוש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד משטח ללא ייעוד בתכנית מקומית לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים, ולקרקע חקלאית.
- ב. קביעת הוראות ותנאים להחזרת השטח לעיבוד חקלאי עם תום פעילותו כמתקן פוטו -וולטאי.
- ג. פירוט השימושים והתכליות בכל ייעוד קרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה.
- ד. מתן הוראות להוצאת היתרי בניה ולפיתוח השטח.
- ה. קביעת הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 189.138 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 כפופים		תאי שטח		יעוד
תאי שטח כפופים	עצים לשימור	מעבר תשתיות (קו מים)	תאי שטח	
	101		101	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
			1001, 1000	דרך מאושרת
	500		500	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	מ"ר	יעוד
9.3	17,624	17,624	דרך מאושרת
22.5	42,524	171,514	שטח ללא יעוד
68.2	128,990	189,138	סה"כ
100	189,138		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 בהספק משוער של כ- 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.
ב.	בשטח זה יותרו מבני ומתקני עזר ומבנים תפעוליים הנדרשים במישרין להפעלת המתקן הפוטו וולטאי כגון: גדרות, תאורה, חניות ודרכים פנימיות.
ג.	בשטח זה יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם ובמהלך הקמתו ותפעולו ככל הניתן.
ד.	עם תום השימוש במתקנים הפוטו וולטאים, השימוש המותר יהא חקלאי. היזם ומגיש התוכנית יפרק את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, ויובטח פינוי שטח התוכנית. השבת השטח לייעוד חקלאי תהיה על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
4.1.2	הוראות
א.	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.
ב.	למתקן הפוטו-וולטאי יותקן חיבור מים נפרד לצרכי תפעול האתר.
ג.	שדרוג רכיבי חשמל עיקריים: פנלים פוטוולטאים, תחנת השנאה, תיבות חלוקה ופילוג ועוד, לא יהיו שינוי לתכנית זו.
ד.	שימוש אחר מייצור חשמל או מתקנים וקווי תשתית המשרתים את ייצור החשמל יהווה סטייה ניכרת ממטרות התכנית.
ה.	הספק של המתקן הפוטו-וולטאי ישתנה בהתאם לשינויים הטכנולוגיים, לדרישות של רשות החשמל / חברת חשמל ובהתאם לטכנולוגיה הקיימת.
ו.	מבנים ומתקנים שיוקמו באתר יהיו בגוון מקומי ותישמר השתלבותם בנוף.
ז.	חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
ח.	עבודות העפר יצומצמו ולא יותרו עבודות ישור מפלסים.
ט.	המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
א.	מיועד לגידולים ופעילות חקלאית.
ב.	יותר מעבר תשתיות בתחום יעוד קרקע חקלאית, וביצוע עבודות לצרכי תחזוקה.
ג.	בתחום זה לא תותר כל בניה וחניה למעט גידולים ופעילות חקלאית.
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר גישה לשטח החקלאי מכביש ארצי מס' 25
ב.	יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל לקווי מקורות ללא בניה הדרך לצורך תחזוקה של קווי המים תישאר פנויה למעבר.
ג.	אין לבצע אספלט מעל לקווי מקורות.
ד.	במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חבי מקורות, תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת מקורות וע"י היזם.
4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	השימושים הם לדרך בכפוף לקבוע בתוכניות מאושרת מס' 428/03/7, ד-5/305/02/7, 1/328/02/7.
4.3.2	הוראות
א.	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תיאסר כל בניה בתחום הדרך. גישה למתקן תותר מדרך 1 מאושרת בתכנית 428/03/7.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה מרבני (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי שירות		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד					
	צידי- צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת						מעל לכניסה לקובעת	גובה מבנה מרבני (מטר)	משתח תא השטח (%)	מספר יח"ד				מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד
	כמוסמן בתשריט **				4 (א) 3 (ב) 5 (ג)	0.40%	-	-	ל"ר	350 מ"ר	-	350 מ"ר	128,071	101	מבנים	קרקע הקלאית ומתקנים הנדסיים					
	כמוסמן בתשריט				3*	75%			**					101	פאזלים/ קולטים						

- (א) גובה מבנה
 (ב) גובה גדר
 (ג) גובה עמודי תאורה
 (*) 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 הללוים 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, ייגדלו 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, תהיה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
- בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.

17.04.12

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 15

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 להיתר:

- א. היתרי בניה יתואמו עם חברת מקורות בעניין קו מקורות קיים.
- ב. חיבור מים למתקן באם ידרש יעשה בנפרד ממערכות המים של הישוב, המשמשות לעיבוד חקלאי.
- ג. הועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
- ד. אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- ה. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים וחיבורם לרשת החשמל.
- ו. מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר.
- ז. התייעצות עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.
- ח. אישור הועדה המקומית לנספח 'שימור ושיקום הקרקע והשבתה לחקלאות' הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול את תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק. כמו כן הנספח יכלול הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן, לרבות ניקוי המתקנים בכדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר ע"י חומרי ניקוי. בנוסף, 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 והנחיותיו המקצועיות.
- ט. איזון עבודות הפיתוח באופן שלא יהיו עודפי חפירה.
- י. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- יא. מחנה קבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום 'הוראות להקמת, תפעול ושיקום מחנות קבלן'.
- יב. 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 המוקדם עם חברת החשמל, קבלת הסכמתה כאמור בס"ק ה' לעיל ובכפוף לכל דין.
- יג. המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- יד. הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.

6.1.2. בהיתר ירשם:

- א. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידיאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.
- ב. 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 כלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.
- ג. בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.
- ד. 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 ומשרד החקלאות. במידה ויימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות, יוסיף היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים דו"ח יוגש לרשות הניקוז.
- ה. יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/נקבע על ידי חברת החשמל לישראל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל.

- ו. יירשם בהיתר כי היתר הפעלה 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 הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד - 1954.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי 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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3. חניה

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

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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 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 מציוד בניה), 1979 ו- "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990". העבודות יעשו בשעות המוגדרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992, כשעות סבירות לביצוע עבודות תשתית בשטחים פתוחים.
- ח. בשלב ההקמה בלבד ניתן יהיה להקים שירותים כימיים / ביולוגיים.
- ט. הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והיחידה הסביבתית. פסולת בת מחזור תופרד ותועבר למפעלי מחזור.

6.7. 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 מחדל 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 שימצא 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 למתקן 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 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

- 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.**

6.8. 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 6.7 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 חקלאות ו/או רשות הטבע והגנים.

6.9. 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 המוסכמת. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.
- ג. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.

6.10. ניקוז ונגר עילי

1. על היזם לנקוט בכל האמצעים על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תהיה גדולה יותר מכמות הנגרוהסחף שתורם השטח לפני הקמת החווה.
2. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע באמצעות ייצוב התעלות על ידי שתילת צמחיה.
3. במידה ויבנו תעלות מגן, עליהן להיות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה.
4. יש לתכנן מוצא ניקוז לעורקי הניקוז הקיימים בכל תת אגן.
5. יש לתכנן תעלה מאספת לאורך הגבול הצפוני לכיוון תעלת כביש.
6. תיבדק בשלב תכנון מפורט ולפני בקשה להיתר בניה, חלופת התחברות אגני ניקוז א' ו-ב' אל תעלת הניקוז הקיימת בכביש 25. ביצוע חלופה זו הינו בכפוף לאישור מע"צ בלבד.

6.11. עתיקות

- א. שטח עתיקות" – השטח המסומן בתשריט בקו שחור מקוטע הוא "אתר עתיקות" כהגדרתו בחוק העתיקות התשלי"ח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות.
- ב. יש ליידע בכתב את רשות העתיקות 48 שעות לפני תחילת ביצוע העבודות.

6.12. 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 שיידרש.
 - ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.13. הנחיות צה"ל

- א. גובה המתקן לא יעלה על 10 מ' מעפ"ש.
- ב. קווי המתח המובילים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת היתכנות להטמנה תת קרקעית. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם ימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות הטיסה.
- ג. 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.
- ד. שבועיים לפני הקמת התחנה תינתן הודעה למשרד הביטחון על תחילת העבודות.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2. מימוש התוכנית

- א. ניתן להוציא היתר בניה תוך 3 שנים בלבד מיום אישור התוכנית למתקן הפוטו-וולטאי.
- ב. תכנית זו תיחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן פוטו-וולטאי מכוחה בתוך שלוש שנים מיום אישורה, וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך שלוש 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.

מ.מ.מ.מ.מ.

8. חתימות

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>מגיש התוכנית</p> <p>תאגיד: ברוש - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</p> <p>מיסודה על תלמידי משה סגן ז"ל מועבדים להתיישבות שיתופית בע"מ</p> <p>שם: מוסד שיכון יבנה אגודה מתחדשת בע"מ ד.נ.הגב' 1996</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	
<p>מספר תאגיד: 510459928</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	
<p>שם: חתימת אדריכלים בע"מ יצחק נפתא 25 ת.ד. 17509</p>			
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>עורך התוכנית</p> <p>תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ טל 08-6270689, נקט 08-6209126</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם:</p>	
<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p>			
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>

ברוש
מיסודה על תלמידי משה סגן ז"ל
מועבדים להתיישבות
שיתופית בע"מ
ד.נ.הגב' 1996