

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המרחבית  
משרד הפנים-מרוז דרום  
25.07.2012  
מ.ק.ב.נ.כ.

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' 1002/מפ/31
שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי להב

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז דרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>8/7/12</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>תאריך <u>31/9/12</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית - מתקן פוטו-וולטאי להב**

קיבוץ להב יוזם הקמת מתקן פוטו וולטאי להפקת אנרגיה חשמלית מקרינת השמש בתחום המשבצת של הישוב, על ידי הוספת שימושים נוספים ליעוד קרקע מתקן הנדסי קיים המשמש כמט"ש מקומי, ואשר אינו ינוצל בכל שטחו. וכן על גבי חלק מאזור מבני משק קיים אשר גם לא מנוצל. גודל המתקן הוא כ- 140 דונם.

על כן, התכנית מוצעת על שטח המיועד לבינוי ולפיתוח בתחום הקו הכחול עפ"י תכנית מפורטת בתוקף מס' 2/151/03/7.

הגישה למתקן תתאפשר מתוך דרך סטטוטורית מקומית על פי הגדרת התכנית 2/151/03/7 שבתוקף.

הספק המותקן של המתקן פוטו-וולטאי כ-3.5 מגאו"ט. 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 כפופה לתכנית 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 ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

מתקן פוטו וולטאי להב	<b>שם התוכנית</b>	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>1.1</b>	יפורסם ברשומות
1002/מפ/31	<b>מספר התוכנית</b>			
331.95 דונם		<b>שטח התוכנית</b>	<b>1.2</b>	
◦ מילוי תנאים למתן תוקף	<b>שלב</b>	<b>מהדורות</b>	<b>1.3</b>	
1	<b>מספר מהדורה בשלב</b>			
15/07/2012	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>			
◦ תוכנית מפורטת	<b>סוג התוכנית</b>	<b>סיווג התוכנית</b>	<b>1.4</b>	יפורסם ברשומות
◦ כן	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>			
◦ ועדה מחוזית	<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>			
◦ לא רלוונטי	<b>לפי סעיף בחוק</b>			
◦ תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<b>היתרים או הרשאות</b>			
◦ ללא איחוד וחלוקה	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>			
◦ לא	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>			

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון
- 187900.000 קואורדינטה X  
587000.000 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בשטחים מבני משק ומתקנים הנדסיים של קיבוץ להב
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א בני שמעון
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
- נפה  
להב ד.נ. הנגב 85335  
באר שבע  
לי"ר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100249/1	מוסדר	חלק מהגוש		7,9,19,21,24
100223/1	מוסדר	חלק מהגוש		1
100219/2	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ת.מ.מ 14/4	◦ כפיפות		4845	23.1.2000
תמא 35	◦ כפיפות		4467	4.01.2006
ת.מ.בני שמעון 305/02/7	◦ כפיפות		4053	5.11.1992
ת.מ. 2/151/03/7	◦ התליה	הוספת שימוש ליעוד קיים	5748	12.12.2007
משד 28	◦ כפיפות		5700	8.8.2007
תמ"א 10 ד/10	◦ פירוט	תכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו.	6189	17.01.2011

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אברהם אידלשטיין	15.07.2012	—	19		מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אברהם אידלשטיין	15.07.2012	1	—	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אברהם אידלשטיין	15.07.2012	1		1:1250	מנחה	נספח בינוי

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 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(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	moshet@dolav.co.il	08-9910471	050-2034200	08-9913206	קיבוץ להב ד.ג. הנגב 85335	570011965	570011965	קיבוץ להב		055377956 065601643	(מורשי חתימה) משה תייר יוסף כהן	קיבוץ להב

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
jon@aravapower.com	08-6345670	052-2520196	08-6345671	קיבוץ סטורה ד.ג. אילות 88840	550237325	550237325	רשות מקומית להב סאן, שותפות מוגבלת		017607439 314392440	(מורשי חתימה) יונתן כהן עירא גרין	להב סאן, שותפות מוגבלת

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
moshet@dolav.co.il	08-990471	050-2034200	08-9913206	קיבוץ להב ד.ג. הנגב 85335	570011965	570011965	קיבוץ להב	055377956 065601643	(מורשי חתימה) משה תייר יוסף כהן	קיבוץ להב	קיבוץ להב
			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 מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
abraham@abt.co.il	08-6891228	050-5280707	08-6891232	מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 89100	511536575	א.ב. מתכנים	37836	69543502	אברהם אידלשטיין	אדריכל	אדריכל
ns_mega@bezeqint.net	08-6236255	054-4920607	08-6286074	רח' יהושע הצורף 34 באר שבע	512224148	מגה מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ	826	307164806	לאוניד צירניאק	מודד	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
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.
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 להב.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הוספת שימוש בשטח שייעודו למתקנים הנדסיים, להקמת מתקן פוטו וולטאי;
- הוספת שימוש בשטח שייעודו לבנייני משק, להקמת מתקן פוטו וולטאי;
- קביעת תנאים להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק של כ-3.5 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.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	331.95
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		לי"ר			מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	
		לי"ר			מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יחיד	
		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**

תאי שטח כפופים		שטח העתיקות		תאי שטח	יעוד
עצים בוגרים	תאי שטח	שטח העתיקות	תאי שטח		
284A, 284B	284A	284A	284A, 284B	מתקנים הנדסיים מבני משק דרך מאושרת	
250A, 250B	250A	250A	250A, 250B		
	10	10	10		

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		יעוד
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
59.93	198,940.00	59.93	198,940.00	אזור למתקנים הנדסיים
39.99	132,740.00	39.99	132,740.00	אזור לבניי משק
0.08	270.00	0.08	270.00	דרך מוצעת
<b>100</b>	<b>331,950.00</b>	<b>100</b>	<b>331,950.00</b>	סה"כ שטח התכנית



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מתקנים הנדסיים	
4.1.1 שימושים	
א.	על פי הגדרת התכנית 2/151/03/7 שבתוקף.
ב.	בתא שטח מס' 284A תותר הקמת מתקן פוטו וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולארית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה, בהתאם לדרישות התפעוליות. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
ג.	לא יותרו מגורי שומר.
ד.	הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו וולטאי.
4.1.2 הוראות	
א.	על פי הגדרת התכנית 2/151/03/7 שבתוקף.
ב.	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.
ג.	כל עוד לא קם המתקן הפוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית קיימת.
ד.	המתקן ופעילותו הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
ה.	בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול מי נגר ומניעת שטפונות.
ו.	תותר הקמת גדר היקפית, שער/כניסה, אמצעי מיגון ואבטחה וכיו"ב. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים.
ז.	המתקן יעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה לענין ההשפעה הסביבתית בכל הנוגע לקרינה, השתלבות נופית, אי מניעת קיום השימושים החקלאים ורצף השטחים הפתוחים.
ח.	פינוי פסולת קולטים יהיה לאתר מוסדר.
ט.	עמודי החשמל ימוגנו נגד התחשמלות של דורסים.
י.	הוצאת החשמל שיוצר באתר וחיבורו לרשת החשמל הארצית תהיה באמצעות קו מתח גבוה.
יא.	גידור המתקן ייעשה בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
יב.	יוקם חיבור מים נפרד לפעילות המתקן.
יג.	בתום התקופת הפעלת המתקן הקרקע תחזור ליעוד המקורי. שיקום השטח והשבתו יהיה ע"פ הנחיות המקצועיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

4.2 מבני משק	
4.2.1 שימושים	
א.	על פי הגדרת התכנית 2/151/03/7 שבתוקף.
ב.	בתא שטח מס' 250A תותר הקמת מתקן פוטו וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולארית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה, בהתאם לדרישות התפעוליות. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
ג.	לא יותרו מגורי שומר.
ד.	הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו וולטאי.
ה.	בחלק של התא שטח בו יוקם המתקן הפוטו וולטאי לא יותר השימוש עפ"י תכנית מס' 2/151/03/7, לכל תקופת הפעלתו.
4.2.2 הוראות	
א.	על פי הגדרת התכנית 2/151/03/7 שבתוקף.

ב.	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.
ג.	כל עוד לא קם המתקן הפוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית קיימת.
ד.	המתקן ופעילותו הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
ה.	בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול מי נגר ומניעת שטפונות.
ו.	השימוש החקלאי במקביל לפעילות המתקן ייבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה.
ז.	תותר הקמת גדר היקפית, שער/כניסה, אמצעי מיגון ואבטחה וכיו"ב. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים.
ח.	המתקן יעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה לענין השפעה הסביבתית בכל הנוגע לקרינה, השתלבות נופית, אי מניעת קיום השימושים החקלאים ורצף השטחים הפתוחים.
ט.	פינוי פסולת קולטים יהיה לאתר מוסדר.
י.	עמודי החשמל ימוגנו נגד התחשמלות של דורסים.
יא.	הוצאת החשמל שייצור באתר וחיבורו לרשת החשמל הארצית תהיה באמצעות קו מתח גבוה.
יב.	גידור המתקן ייעשה בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
יג.	יוקם חיבור מים נפרד לפעילות המתקן.
יד.	בתום התקופת הפעלת המתקן הקרקע תחזור ליעוד המקורי. שיקום השטח והשבתו יהיה ע"פ הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	שימושים
א.	דרך ציבורית מקומית על פי הגדרת התכניות 2/151/03/7 שבתוקף.
4.3.2	הוראות
	תותר גישה למתקן ההנדסי.

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

אחוזי	קדמי	מספרי קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		מתחת לקובעת	מעל לכניסה לקובעת						מתחת לכניסה לקובעת	שטחי לכניסה לקובעת			
			1	(N) 4 (B) 2.50 (B) 8	0.31%			0.31%	110 מ"ר	110 מ"ר	35,820.00	250A	מבנים מגלים/קולטים מבני משק
				* 3	90%			**					מבני משק
על פי הגדרת התכנית מפורטת מס' 2/151/03/7 שבתוקף.													
			1	(N) 4 (B) 2.50 (B) 8	0.21%			0.21%	210 מ"ר	210 מ"ר	96,920.00	250B	מבנים מבני משק
				* 3	90%			**					מבנים מגלים/קולטים מתקן הנדסי
											101,790.00	284A	מתקן הנדסי
											97,160.00	284B	מתקן הנדסי
על פי הגדרת התכנית מפורטת מס' 2/151/03/7 שבתוקף.													
על פי הגדרת התכנית מפורטת מס' 2/151/03/7 שבתוקף.													

הערות:  
 (א) גובה מבנה  
 (ב) גובה גדר  
 (ג) גובה עמודי תאורה. הריגה מגובה זה תתאפשר על פי תאום עם משרד הביטחון.  
 (ד) 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 כסטיה נכרת 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.  
 5. זכויות בניה למתקנים פוטו וולטאים בתא שטח 250B, ו-284 B, בהתאם להוראות תמ"מ 10/7/10.

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- 6.1.1 קבלת היתר בניה מותנית בהגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לחוק התכנון ובניה.
- 6.1.2 הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו וולטאי ותקבע את גודלם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר יהיה אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- 6.1.4 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.
- 6.1.5 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 6.1.4 להלן, וקבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.
- 6.1.6 היתר בניה ינתן לאחר קיום התייעצות עם משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 6.1.7 תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופי ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- 6.1.8 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצר חשמל.
- 6.1.9 מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.
- 6.1.10 בהיתר ירשם כי בתום השימוש המתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש הקודם לאחר פינוי המתקן.
- 6.1.11 המתקן הפוטו-וולטאי יוקם על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- 6.1.12 בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבנייה ופיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.1.13 חיבור מים למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכות המים של הישוב, המשמשות לעיבוד חקלאי.
- 6.1.14 מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום הוראות להקמת, תפעול ושיקום מחנות קבלן.
- בהיתר ירשם:**
- 6.1.15 בהיתר ירשם: תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה מקומית.
- 6.1.16 בהיתר יירשם: 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.
- 6.1.17 בהיתר יירשם: כי היתר הפעלה 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.
- 6.1.18 בהיתר ירשם: "במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה בכל שנה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסתף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות. ימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף הזים אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים ודו"ח יוגש לרשות הניקוז."
- 6.1.19 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.
- 6.1.20 יירשם בהיתר הצורך בקבלת היתר הפעלה ממשרד התשי"ל כרשום בסעיף 6.9.

**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 בגרש, 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 הפוטו-וולטאי.
- ב. למניעת זרימת מים לתוך המתקן הפוטו וולטאי, מוצע לבצע תעלת הגנה מצפון לשטח צמוד לדרך הגובלת. בגבול המזרחי של המתקן הפוטו-וולטאי, תבוצע תעלה נוספת.
- ג. למניעת זרימת מים מהמתקן הפוטו-וולטאי לשטחים במורד, תבוצע תעלת הגנה, שתקלוט המים ותזרים אותם אל מחוץ לשטח.
- ד. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.
- ה. אם בכוונת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה. וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.
- ו. במידה וימצא כי האמצעים אינם עומדים הדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים.
- ז. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ח. מתבקש חיפו בפסי קליחת המים.
- ט. יידרשו עבודות עפר (יישור) לשם יצירת שיפועים רצופים.
- י. יש לחבר את תעלות ההגנה בהיקף לרשת הניקוז של הקיבוץ.
- יא. בתכנון המפורט וביצוע העבודות להקפיד שלא יגרם נזק למתקני תשתית בפרט צנרת של מתקני ביוב.
- יב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחום, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- יג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכיו"ב.
- יד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באיזור חניה.

**6.4. הוראות בנושא תשתיות**

כללי: כל מערכות התשתית 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.
- 6.4.3 אשפה: הסדרי פינוי אשפה יהיו ע"פ הנחיות מהנדס המועצה.
- 6.4.4 כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.

**6.5. הנחיות סביבתיות****6.5.1 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 לצורכי צמצום קרינה היוצאת

- מגבולות התכנית לאזורי שהיית הציבור.
- ו. בכל שלבי הבנייה 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.
  - י. היתר בנייה 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.

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

#### 6.5.2.1 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 יכוונו כלפי שטח התוכנית ולא לשטחים הפתוחים.

#### 6.5.2.2 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, למעט כבלים עיליים המצויים מטר ויותר מעל פני הקרקע.
- ב. 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.

#### 6.5.2.3 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.

#### 6.5.2.4 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.

#### 6.5.2.5 מניעת זיהום קרקע

- א. היתר בנייה 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

### 6.5.3 מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-וולטאי ותשתיותיו

- 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 6.5.1 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.
  - ג. עם הפירוק ישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה העת.
- 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.



**6.6 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**6.7 גמישות התכנית**

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 המותר למתקנים פוטו וולטאים, ביעוד למבני משק ו/או ביעוד למתקנים הנדסיים.

**6.8 סטיה ניכרת**

השטח הינו למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת.

**6.9 אישור הפעלה**

- א. בנוסף לאמור בכל דין לא יופעל המתקן החשמלי בתחום התוכנית ולא ייערך בו שינוי יסודי, אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לסעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.
- ב. הפעלת המתקן הפוטו וולטאי מותנה באישור מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל.

**6.10 הנחיות צה"ל**

- א. גובה המתקנים לא יעלה על 8 מ' מעפ"ש.
- ב. המתקן יהיה מואר בתאורת אזהרה עפ"י התקן הישראלי החדש 5139 תכנון תאורת האזהרה יתואם מול חיל האוויר (טל' 6063866-03).
- 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. קווי המתח המובילים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת התכנית להטמנה תת-קרקעית. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם יימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות הטיסה.

**6.11 שמירה על עצים בוגרים**

1. על תאי שטח מס' 250A ו-284A מסומנים העצים בתשריט בסימון של "עץ להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
  - א. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 250A ו-284A - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 250A ו-284A - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עצים חלופים בחלק הדרומי של תא שטח מס' 250B ובתא שטח 284A.
2. בתאי שטח 250B ו-284B כתנאי למתן היתר בניה יערך סקר עצים ועל פי מסכנותיו יוצעו הנחיות לטיפולם על פי הנדרש בחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ליך	

**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.

**8. חתימות**

<b>מגיש התוכנית</b>	<b>שם:</b> קבוץ להב (מורשי חתימה) משה תייר יוסף כהן	<b>חתימה:</b> <i>קבוץ להב</i>	<b>תאריך:</b> 21.7.12
<b>תאגיד:</b> קבוץ להב	<b>מספר תאגיד:</b> 570011965		

<b>עורך התוכנית</b>	<b>שם:</b> אברהם אידלשטיין	<b>חתימה:</b> <i>אברהם אידלשטיין</i>	<b>תאריך:</b> 22.7.12
<b>תאגיד:</b> מ.א. מתכננים	<b>מספר תאגיד:</b> 511536575	<b>מס' רשיון:</b> 27836	

<b>יזם בפועל</b>	<b>שם:</b> (מורשי חתימה) יונתן כהן עירא גרין	<b>חתימה:</b> <i>להב סאן</i> ש.מ. 550237325	<b>תאריך:</b> 22.7.12
<b>תאגיד:</b> להב סאן שותפות מוגבלת	<b>מספר תאגיד:</b> 550237325		

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> קבוץ להב (מורשי חתימה) משה תייר יוסף כהן	<b>חתימה:</b> <i>קבוץ להב</i>	<b>תאריך:</b> 21.7.12
<b>תאגיד:</b> קבוץ להב	<b>מספר תאגיד:</b> 570011965		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> מנהל מקרקעי ישראל	<b>חתימה:</b> <i>מנהל מקרקעי ישראל</i>	<b>תאריך:</b> 25/7/12
<b>תאגיד:</b> מנהל מקרקעי ישראל	<b>מספר תאגיד:</b>		

התחייבות על ידי חתימת החברות המוסמכות. החתימה הינה לצרכי הכוון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר במסגרת התכנית כל עוד לא הונחה תוכנית המפרטת עמדת הספק התאים בהתאם לתכנית זו באה במסגרת הסכמת בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל ישיבה מוסמכת, לפי כל חוקה ונפשי כל דין.

לאחר חתימת התכנית על ידי בעל העניין או יועצה או יועצת על התכנית הכרה או החלטה כאמור ו/או יתור על זכותו לבטל בגלל שיש מי שרשם זכותו על שטח התכנית או על כל זכויות אחרות העומדות לנו סבה הסבה כאמור ועסי כל דין שכן החתימה ניתנת אך ורק במקרה מוגבלים.

מנהל מקרקעי ישראל  
רא"ד