

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
24.12.09
נופתבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מפ/1017

שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי ניר יצחק

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז דרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>26.12.09</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>נויר</u> נייר-הוועדה המחוזית</p> <p><u>26.12.09</u> תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

קיבוץ ניר יצחק משתלב באמצעות תכנית זו במאמץ של מדינת ישראל והעולם כולו ליצירת חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשים, המפחיתים את התלות בדלק מיובא ומקטינים את זיהום הסביבה.

מדובר במתקן פוטו-וולטאי בהספק של כ-10 מגה וואט, על פני שטח של 270 דונם. בתחום התכנית נקבע שטח נוסף המשמש מסדרון לתשתיות קיימות ולניקוז ועליו חלות הנחיות מיוחדות, לפיהן לא ניתן להתקין בו פנלים סולאריים ולהקים מבנים. האתר שנבחר מתוך החלופות שנבחנו, נמצא בצמידות דופן למפעל "כימדע", והינו שטח חקלאי מתוך משבצת הישוב. מפעל "כימדע" מהווה אזור תעשייה בשטח של כ-95 דונם. במקום עובר קו מתח גבוה עילי של 22 ק"ו אליו עתיד המתקן להתחבר. קו החשמל להוצאת האנרגיה יתוכנן, יוקם ויופעל על ידי חברת החשמל.

התכנית קובעת כי עם תום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, תשוב הקרקע לייעודה הקודם. כמו כן, המים שימשו לפעילות המתקן לא יהיו חלק ממיכסת המים לחקלאות של הישוב.

בתחום תא השטח המיועד למתקן, נמצאות 3 שדרות של עצי אשל בוגרים. שדרות העצים מיועדות לשימור, למעט דילול של עצים בודדים, בתיאום עם פקיד היערות.

בדיקה מוקדמת שנעשתה באתר הנבחר, גילתה כי לא קיימות במקום מגבלות כתוצאה מתכניות ברמה ארצית ומחוזית. תכנית זו כפופה להנחיות תכנית המתאר הארצית למתקנים פוטו-וולטאיים, תמ"א 10/ד/10, ונערכה עפ"י הנחיותיה. התכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו-וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתקן פוטו-וולטאי ניר יצחק	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית	1017/מפ/7	
1.2	מספר התוכנית	286.523 דונם	
1.3	שטח התוכנית	מילוי תנאים למתן תוקף	
1.3	מהדורות	שלב	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	26.6.12	
1.4	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית מפורטת 	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> כן ועדה מחוזית 	
	לפי סעיף בחוק	ל.ד.	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> ללא איחוד וחלוקה 	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> לא. 	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	140600.00
		קואורדינטה Y	573400.00
1.5.2	תיאור מקום	בשדות החקלאיים של קיבוץ ניר יצחק, מצפון לאזור התעשייה "כימדע".	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א. אשכול
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב	חלק מתחום הרשות באר שבע קיבוץ ניר יצחק

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100307	מוסדר	חלק		20,36,42,46,47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	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
23.1.2000	4845		כפיפות	תממ/4/14
17.1.2011	6189	התכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו-וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו.	פירוט	תמ"א 10/ד/10
16.8.2007	5704		כפיפות	תמ"א 4/ב/34
14.9.2009	5998		כפיפות	תמ"א 5/ב/34
27.12.2005	5474		כפיפות	תמ"א 35

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך תאריך עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' דני בר קמה	ל.ר.	19	ל.ר.	ל.ר.	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' דני בר קמה	1	ל.ר.	1:2500		מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' דני בר קמה	1	ל.ר.	1:1250		מנחה	נספח בניין
	רשות ניקוז	גיל שגיא	2	15	1:2500		מחייב	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	אדרי' דני בר קמה	ל.ר.	10	ל.ר.		רקע	מסמך בחינת חלופות מיקום

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

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

מגיש התוכנית									
1.8.1	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
ל.ר.		קובץ ניר יצחק	קובץ ניר יצחק	303679161	055857676	ל.ר.			
		מורשי חתימה:	מורשי חתימה:						
		דניאל חרסין דודיק	דניאל חרסין דודיק						
		אריאל שליס	אריאל שליס						

יזם במפעל									
1.8.2	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
ל.ר.		אבינועים לוי	אבינועים לוי	057654329	ל.ר.				

בעלי עניין בקרקע									
1.8.3	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
		בעלים	בעלים						
		חברים	חברים						
		לדורות	לדורות						

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
1.8.4	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות	מספר זהות
		עורך ראשי	עורך ראשי						

26.6.12

תכנית הנדסה מעודכנת לילוי 2009

עמוד 7 מתוך 19

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 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.
טרק	מערכת לייצור חשמל הממירה ישירות אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית, המותקנת על גבי משטח מוגבה מהקרקע, באופן המאפשר עקיבה ומאפשר, לפחות חלקית, המשך השימוש הקיים במפלט הקרקע.
סקר היתכנות להוצאת אנרגיה	סקר של בעל רישיון ההולכה הקובע את אופן החיבור של מתקן פוטו וולטאי לרשת ההולכה או החלוקה והעבודות הדרושות לשם כך.
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.
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 בהוראות תמ"א 10/ד/10, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מתקן פוטו-וולטאי בקיבוץ ניר יצחק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת ייעוד מעורב 'קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים' ו-'דרך מוצעת';
- קביעת תנאים להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק של כ-10 מגה וואט;
- קביעת השימושים המותרים;
- קביעת הוראות בניה;
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים;
- קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות;
- קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 286.523 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	ל.ר.	0	0	ל.ר.	מ"ר	מגורים
	ל.ר.	0	0	ל.ר.	מס' יחיד	
	ל.ר.	0	0	ל.ר.	מ"ר	דיוור מיוחד
	ל.ר.	0	0	ל.ר.	מס' יחיד	
	ל.ר.	0	0	ל.ר.	מ"ר	מסחר
	ל.ר.	0	0	ל.ר.	מ"ר	תעסוקה
	ל.ר.	0	0	ל.ר.	מ"ר	מבני ציבור
	ל.ר.	0	0	ל.ר.	חדרים	תיירות /
	ל.ר.	0	0	ל.ר.	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				תאי שטח	יעוד
ל.ר.	ל.ר.	מסדרון תשתיות עילי	הנחיות מיוחדות		
ל.ר.	ל.ר.	2	2	1-2	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים דרך מוצעת
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	3	

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	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
99.40%	284,790	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	100%	286,523	ללא ייעוד
0.60%	1,733	דרך מוצעת			
100%	286,523	סה"כ	100%	286,523	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	4.1
שימושים	4.1.1
א. בשטח זה תותר הקמת יחידות יצור פוטו-וולטאיות בהספק חשמל של כ-10 מגה וואט, מבנים ומתקנים נלווים אליהן בעלי זיקה ישירה לייצור חשמל לרבות, מבנים ומתקנים למיתוג והשנאה, ממירים, חדרי בקרה, קווי ומתקני תשתית, דרכים תפעוליות וחניות. חיבור המתקן לרשת החשמל ייעשה באמצעות קו מתח גבוה.	
ב. יותר שימוש חקלאי בקרקע, לפני, במהלך ואחרי הקמת המתקנים הסולאריים.	
ג. הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום, בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו-וולטאי.	
ד. בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול נגר ומניעת שטפונות.	
ה. לא יותרו מגורי שומר.	
ו. השטח המסומן כ"מסדרון תשתיות עילי" (בתחום תא שטח מס' 2) ישמש כרצועת מעבר לקו מתח עליון.	
הוראות	4.1.2
א. עם תום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, יפורקו המתקנים באתר והקרקע תוחזר לשימוש חקלאי. שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן ייבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה.	
ב. המתקן הפוטו-וולטאי והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.	
ג. סטיה ניכרת: השטח הינו למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת.	
ד. תבוצע הפרדה בין מערכות אספקת מים לשתיה ולחקלאות לבין מערכת המים המשמשת לתפעול המתקן (כגון: מי שטיפה לפנלים הסולאריים). בראש המערכת לאספקת מים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת.	
הנחיות מיוחדות	4.1.3
בתא שטח מס' 2, המסומן כולו בסימון "הנחיות מיוחדות", יחולו ההנחיות להלן: תא שטח זה מיועד בראש וראשונה למעבר קווי תשתית קיימים (מים וחשמל) ולניקוז. בנוסף, יותר שימוש בשטח לצרכי תפעול המתקן הפוטו-וולטאי ולחקלאות. לא תותר כל הקמה של מבנים ומתקנים בשטח זה, לרבות יחידות ייצור פוטו-וולטאיות.	
גבול מסדרון תשתיות עילי	4.1.4
בתא שטח מס' 2, המסומן בחלקו בסימון "גבול מסדרון תשתיות עילי" יחולו ההוראות להלן:	
א. לא יינתן היתר בניה במרחק של 20 מ' מציר קו החשמל.	
ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות וקווי תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. הקמת מתקן פוטו-וולטאי בתחום זה תהיה בכפוף לקבלת הסכמה בכתב מאת משרד התשתיות הלאומיות וחברת החשמל.	

שם ייעוד: דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
א. דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים, חניות לרכב, מתקני שילוט ותמרור, מתקני תאורה.	
ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזים.	
ג. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.	
הוראות	4.2.2
א. עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאת היתרי בניה.	
ב. מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

5.1 טבלת זכויות

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מוצע (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מותר לטבחה / פאזלים/ קולטים	יעד
			מטחח לכניסה	מטחח לקומות	מטחח לקומות מעל לכניסה הקומות	מטחח לקומות מעל לכניסה הקומות		
קרקע חקלאית ומתקנים תיירותיים	1	240,000	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מבנים	
								ל"ר
3	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מבנים	
								ל"ר

הערות לטבלה:

- (1) גובה מותר למבנים.
- (2) גובה מותר לצד.
- (3) גובה מותר לעמודי תאורה.
- (4) גובה מותר לפלגים פוטו-וולטאיים מפני הקרקע, ולא יותר מ-131 מי מעל פני הים.
- (5) כמפורט בסעיף 5.2 לחלק.

5.2 הוראות

1. שטחי הבניה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבניה הנדרשות לקולטים הפוטו-וולטאיים (הפאזלים) ולמתקנים תלויים להם (שאזים בתוך מבנים מקורים). כל חקלאיים והמתקנים תלויים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשאח (שאזים בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בתערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבניה הקבועים בטבלה, וזאת בהכסית והמתקנים תלויים, ומגבלות הבנויות הקבועים בתכנית זו.
2. זכויות הבניה לקולטים ומתקנים כאמור, הינן ייעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים במועל, לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש ללא מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.
3. טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת החיזוק, תהיה כמפה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
4. בתחום שבין גבול המגרש לקווי הבנין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- א. הועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
 - ב. אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
 - ג. 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.
 - ד. 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.
 - ה. בקשה 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 הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 - ו. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
 - ז. מחנה קבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום "הוראות להקמת, תפעול ושיקום מחנות קבלן".
 - ח. 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 שייקבעו על בסיס התיאום המוקדם עם חברת החשמל, קבלת הסכמתה כאמור בס"ק ג' לעיל ובכפוף לכל דין.
 - ט. המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
 - י. הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
 - יא. תכנית בינוי ופיתוח: טרם מתן היתרי בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח לשטח בו מבוקש ההיתר. התכנית תוגש על רקע מפה מצבית שתהיה בקנה מידה 1:250 ותכלול תאור העמדת המבנים והמתקנים, גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, גדרות, גינות, שטחי ריצוף, חניה, חומרי בניה וגמר, מערך שבילים ודרכים.
 - יב. הגשת תכנית שתכלול התייחסות לנושאים הבאים:
 1. הבקשה להיתר בניה תלווה בתכנית עבודה אשר תקבע את אתר העבודה, אופן ההקמה, האמצעים לצמצום מפגעים בעת ההקמה וכן שיקום נופי וסביבתי לאחר מכן.
 2. תכנית העבודה תקבע דרכי גישה, שטחי אחסנה זמניים ורצועת עבודה
 3. דרכי הגישה לאתר העבודה יהיו בתחום התכנית בלבד. רוחבן ומיקומן ייקבע באופן שיצמצם ככל הניתן את הפגיעה בסביבה, בנוף ובשימושים אחרים בתחום התכנית.
 - יג. תנאי למתן היתר, הינו קבלת אישור לבקשה להיתר מחברת "מקורות".
 - יד. גידור המתקן ייעשה באופן שימנע כניסת בעלי חיים ובהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים. תנאי למתן היתר – תיאום אופן גידור המתקן עם רשות הטבע והגנים.
 - טו. לבקשה להיתר יצורף סקר היתכנות להוצאת האנרגיה מהמתקן הפוטו-וולטאי. אופן מילוי התנאים שנקבעו בסקר יהיה בפני הועדה המקומית לפני מתן ההיתר.
 - טז. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
 - יז. מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר.
 - יח. תנאי להיתר בניה:
 1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית

יט. בהיתר יירשם:

1. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.
2. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה לרשות העתיקות 48 שעות לפני תחילת ביצוע העבודות, רק אם התבקש בתיאום.
3. 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 ובקרבת כלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.
4. בהיתר יירשם כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי, או לפי ייעודו בתכנית מאושרת ערב אישור המתקן לפי סעיף 11.9 בהוראות תמ"א 10/ד/10.
5. 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 מחוז דרום. במידה ויימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות, יוסיף היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל- 3 שנים דוח יוגש לרשות הניקוז ולמשרד החקלאות מחוז דרום.
6. 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.
7. היתר הפעלה למתקן הפוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:
 - i. לא נערך בו שינוי יסודי, אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.
 - ii. מהנדס הוועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתר הבניה.
8. ההיתר יקבע הוראות לעניין גישה למתקן לצורך התקנה, הפעלה ותחזוקה, גידור וצמחיה, לרבות הצורך באישור הפעלה ממשרד התשתיות הלאומיות לפי הנוסח הרשום בסעיף 6.11 להלן.

6.2 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, ייעשו 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 יישארו 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 יינקטו מירב האמצעים למניעת אבק משטח התכנית, ובכלל זה: הרטבת דרכים וקירוי פעולות המייצרות אבק.
- ז. עבודות ההקמה ייעשו באתר בהתאם ל"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), 1979" ו-"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990". העבודות ייעשו בשעות המוגדרות ב-"תקנות 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 מיחזור תופרד ותועבר למפעלי מיחזור.
- י. הקמת המתקנים תיעשה תוך מזעור הפגיעה בנוף ובסביבה, תוך הסתרתם על ידי צמחיה שוברת

<p>רוח על פי "מסגרות הנוף" הקיימות במקום.</p> <p>יא. במקרה שלצורך הקמת התחנה תיידרש הנפת עגורן או מנוף, גובהו לא יחרוג מ-6 מ' מעל פני השטח או 131 מ' מעל פני הים, לפי הנמוך ביניהם. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המגודר מחייבת קבלת אישור צה"ל בנפרד.</p> <p>יב. היום יפעל ככל האפשר לצמצום הפגיעה בקרקע, על ידי הידוק השטח בנתיבים המשמשים למעבר כלי רכב כבדים ולא בכל תחום התכנית. כמו כן, ככל האפשר תינתן קדימות להנחת יסודות למתקנים על גבי הקרקע במקום לעגנם בתוכה, ויבוצע תיחוח של הקרקע לאוורור מתאים.</p>

6.3 מניעת מפגעים סביבתיים בעת התפעול השוטף של המתקן הפוטו-וולטאי

<p>6.3.1 תאורה, גדר וכבלי חשמל:</p> <p>א. לאורך גדר המתקן יותקנו אמצעים טכניים שאינם יוצרים זיהום אור, כגון: רגשי תנועה, מצלמות אור נמוך וכדו'.</p> <p>ב. במקרה שתיידרש הקמת מערכת תאורה היקפית, מערכת זו תכלול: נוורות נתרן בלחץ גבוה, גופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (full cut-off), הפעלה ע"י חיישני תנועה, כאשר מצב ברירת המחדל של הגוף הינו כבוי, וגופי התאורה יכוונו כלפי שטח התכנית ולא לשטחים הפתוחים.</p> <p>ג. האתר יגודר בגדר רשת היקפית. רכיבי הגדר לרבות רשת הגדר, עמודים, אביזרי עזר ושערים יהיו מגולוונים. המרווחים ברשת הגדר לא יעלו על 10X10 ס"מ. גובה הגדר יהיה 1.80 מ' לפחות. לכל אורך הגדר יותקן מסד ("חצאית") מבטון בעומק של 50 ס"מ בתוך הקרקע, או פתרון אחר בהתייעצות עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>6.3.2 הגנה על בעלי חיים:</p> <p>א. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמדות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים ו/או ייטמנו בקרקע כך שימונעו סכנת התחשמלות לבעלי חיים ומכרסמים.</p> <p>ב. יבחן שימוש בפאנלים המאופיינים בקיטוב אור (light polarized) נמוך.</p> <p>6.3.3 מזעור ההשפעה על הנוף החקלאי והשטחים הפתוחים:</p> <p>א. מבני השנאים וחדר הבקרה ייצבעו בצבע האדמה המקומית ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ב. השילוט סביב המתקן יהיה מינימאלי, אולם יענה על דרישות צה"ל ככל שיהיו לעניין זה.</p> <p>ג. לאחר הקמת התשתיות לתחנה תותר זריעת צומח עשבוני טבעי, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ד. מניעת התפתחות צמחייה גבוהה בתחום התכנית תיעשה באמצעים פיזיים שונים שאינם כוללים הדברה כימית, כדוגמת כיסוח הצומח או חיפוי בגזם. בשטח המתקן אין להשתמש בריסוס קוטלי עשבים או מונעי נביטה. ייעשה שימוש באמצעים מכניים בלבד. במקרים מיוחדים בהם יידרש אמצעי אחר, ייעשה הדבר בתיאום רשות הטבע והגנים.</p> <p>ה. תבוצע פעילות למניעת התבססות צומח פולש בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>6.3.4 מניעת מטרדים:</p> <p>א. מכולות ו/או מבני ההשנאה יהיו נעולים ועליהם יהיה שילוט מתאים המתירע על רמות קרינה אלקרטו-מגנטית סביב ובתוך המבנים.</p> <p>ב. הסדרי פינוי אשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>6.3.5 מניעת זיהום קרקע: לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.</p> <p>ככלל, כל פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p>

6.4 מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-וולטאי

<p>א. תהליך פירוק המתקן, לאחר סיום הפרויקט ייעשה תוך הקפדה על שמירת גבולות העבודה בתחום המגרש המיועד למתקן, ומניעת כל פגיעה בשטח הסובב.</p> <p>ב. ההנחיות לעניין מניעת מטרדי אבק ורעש, פינוי אשפה והקמת שירותים זמניים שפורטו בסעיף 6.2 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.</p> <p>ג. עם הפירוק יישלחו החומרים למיחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה העת או יפנונו לאתר מורשה על פי כל דין ועל פי הנחיות המשרד להג"ס כפי שייקבעו במועד פירוק המתקן.</p> <p>ד. פירוק המתקן ייעשה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע והכל בהתאם להנחיות משרדי הגנת הסביבה ו/או החקלאות ו/או רשות הטבע והגנים.</p>
--

6.5. עתיקות

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראת 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 הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.6. חלוקה ורישום

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

6.7. פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ב. חשמל:
- * 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 בסעיף 6.1 לעיל, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.
 - * 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
 - * אופן הוצאת האנרגיה לרשת הולכת החשמל ולצרכנים יתבצע ככל הנדרש בהתאם לקבוע בסקר היתכנות להוצאת האנרגיה.
 - * עמודי החשמל בתחום התכנית ימוגנו נגד התחשמלות דורסים.
 - * לא יוקמו קווי הולכת חשמל חדשים. במידת הצורך הקו הקיים ישודרג או יוחלף.

6.8. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.9. הסטת תשתיות

- כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.
- א. חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח הרשות המוסמכת. פירוק קו התשתית יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.
- ב. לא יפורק קו התשתית הקיים אלא לאחר קיומו של קו חלופי במצב פעולה.
- ג. הסטת קו התשתית תיעשה על דעת בעל קו התשתית.
- ד. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.

6.10. שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" ו"עץ/קבוצת עצים להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.11. היתר הפעלה

היתר הפעלה מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות: הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנית באישור מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל.

6.12. גמישויות

יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים:

- א. התקבל רשיון 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 בייעוד של קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

6.13. פגיעות מי תהום

- א. התכנית חלה באזור פגיעות ב' לפי תמ"א 4/ב/34.
- ב. בהתאם, לא ייעשה במתקן שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל, וכן לא יופעלו בתחום התכנית מתקנים לריאקציות כימיות בתהליכי ייצור של חומרים רעילים (לרבות סולבנטיים ומתכות כבדות), מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה, ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים.

6.14. ניקוז ונגר עילי

6.14.1 ניקוז:

- א. תוכן תכנית ניקוז שתפרט מניעת כניסת מי נגר חיצוניים ודרך הוצאת מי נגר משטח התחנה, באופן שימנע זיהום מים וקרקע או פגיעה במערכות ניקוז קיימות, אשר תאושר ע"י מוסד התכנון.
- ב. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא יעלו על כמות הנגר והסחף שתורם השטח לפני הקמת המתקן.
- ג. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע. יש לייצב את הקרקע עם חיפוי צמחי או גזם מרוסק.
- ד. במקרה שייבנו תעלות מגן, על היזם לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה, וכן כי נשמר מוצא לעורק ניקוז קיים.
- ה. בתפעול המתקן מתבקש מזעור הפגיעה בקרום הביוגני שמגן על פני הקרקע ומגביר את חדירותה.

6.14.2 נגר עילי:

- א. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- ב. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום התכנית באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- ג. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.
- ד. במסגרת בקשה להיתר בניה תוכן תכנית פיתוח לכל המגרש שתכלול את כיווני הניקוז בהתאם למסומן בנספח הניקוז. רצועת השטח שבין קבצי הלוחות הפוטו-וולטאיים ישמשו כשטחים לשימור והשהיית נגר. פני הקרקע בכל מקבץ יתוכננו כך שיתנקזו לכיוון שטחי שימור הנגר כמסומן בנספח הניקוז.
- ה. בשטחים המיועדים לשימור וקליטת נגר יתוכננו אמצעים להשהיה, לחלול והחדרת הנגר העילי להעשרת מי התהום. בשטחים אלה יתוכנן מוצא שיאפשר לעודפי הנגר לזרום לעבר מערכת הניקוז כמסומן בנספח הניקוז.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

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

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		ניר יצחק	303679161 055857676	קיבוץ ניר יצחק - מורשה חתימה: דניאל הורסיו דרדיק אריאל שליט	מגיש התוכנית
		סולארפאור דרום 2 בע"מ	057654329	מורשה חתימה: אבינועם לוי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		ניר יצחק	303679161 055857676	קיבוץ ניר יצחק - מורשה חתימה: דניאל הורסיו דרדיק אריאל שליט	
26.6.12		א.ב. מתכננים		אדרי' דני בר-קמה	עורך התכנית