

6007023

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
28.10.2012  
נתקבל

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' 7/מפ/1015
שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי - מושב רנן

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

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>23/9/12</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>26/10/12</u> תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית - מיתקן פוטו-וולטאי – מושב רנן**

מושב רנן יוזם הקמת מתקן פוטו-וולטאי להפקת אנרגיה חשמלית מקרינת השמש בתחום המשבצת של הישוב, על ידי שינוי יעוד קרקע מחקלאית ליעוד מעורב קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים למטרה זו.

גודל המתקן הוא כ- 116 דונם.

הגישה למתקן תתאפשר מתוך דרך סטטוטורית של המושב ובאמצעות דרכים חקלאיות עם זיקת הנאה למעבר רכב.

במושב רנן לא קיימת אפשרות לניצול גגות קיימים.

לא נמצאו חלופות צמודות דופן למגורים.

נבדקו חלופות מס' 2, 4, 5 הינן בעלות רגישות גבוהה בשל הקרבה לנחל ותמ"א 22 חלה בהם, רוב השטח מכוסה בחממות, הבניה אינה מרוכזת בשטח אחד ולכן לא נותר שטח גדול להקמת מתקן.

חלופות 1, 7, 8 אינן צמודות דופן נמצאות בלב השטח החקלאי. מתוך החלופות האלה הועדפה חלופה מס' 1 שהינה מתוך חלקות ב' של החתכים שקיבלו בתמורה חלקות חלופיות.

כמו כן, חלופה זו עדיפה מבין האחרות כי נתברר שהחיבור לחשמל סמוך לחלופה זו מיתר החלופות.

הספק המותקן של המתקן פוטו-וולטאי כ-7 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-26.12.10 ופורסמה בילקוט הפרסומים י.פ. 6189.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מתקן פוטו-וולטאי - מושב רגן	<b>שם התוכנית</b>	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	
1015/מפ/7	<b>מספר התוכנית</b>		
124.83 דונם		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
• מילוי תנאים למתן תוקף	<b>שלב</b>	<b>1.3 מהדורות</b>	
2	<b>מספר מהדורה בשלב</b>		
21/10/2012	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>		
• תוכנית מפורטת	<b>סוג התוכנית</b>	<b>1.4 סיווג התוכנית</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 שמעונים
- |        |              |
|--------|--------------|
| 160600 | קואורדינטה X |
| 583200 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום בשטחי החקלאות של מושב רנן
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.א מרחבים
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
- באר שבע רנן ד.ג. הנגב 85110 ל"ר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100282/2	מוסדר	• חלק מהגוש		9,10,21,25,26,45
100282/3	מוסדר	• חלק מהגוש		19

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
23.1.2000	4845		• כפיפות	ת.מ.מ 14/4
17.1.2011	6189	תכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו.	• פירוט	תמ"א 10/ד/10
4.1.2006	4467		• כפיפות	ת.מ.א. 35
16.8.2007	5704		• כפיפות	תמ"א 4/ב/34
			• כפיפות	תמ"א 5/ב/34
8.11.2010	6158		• כפיפות	ת.מ. 529/03/7
9.5.2007	5661		• כפיפות	ת.מ.מ. 23/14/4

## 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	21.10.2012	—	19		מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אברהם אידלשטיין	21.10.2012	1	—	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אברהם אידלשטיין	21.10.2012	1	-----	1:1250	מנחה	נספח בניוי
	רשות הניקוז	אלחנן וינברגר	06.02.2011	-----	10	—	מנחה	נספח לניהול נגר עילי
	המשרד להגנת הסביבה	ניר מעוז	1.2011	—	76	—	רקע	מסמך נופי-סביבתי

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.

**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 רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה (מורשי חתימה)	שם פרטי ומשפחה (מורשי חתימה) אברהם רצוני יוסף רצון
	Ranen41@walla.com	08-9923065	050-8776209	08-9987119	מושב רנן ד.ג. הנגב 85110	570011999	מושב רנן		064561533 52889979		מושב רנן

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	מספר	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה (מורשי חתימה)	שם פרטי ומשפחה (מורשי חתימה)	מקצוע / תואר
jon@aravapower.com	08-6345670	052-2520196	08-6345671	קיבוץ קטורה ד.ג. איילות 88840	550236251	רנן סאן, שותפות מוגבלת	017607439 314392440				רנן סאן, שותפות מוגבלת עירא גרין

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	מספר	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה (מורשי חתימה)	שם פרטי ומשפחה (מורשי חתימה)	מקצוע / תואר
Ranen41@walla.com	08-9923065	050-8776209	08-9987119	מושב רנן ד.ג. הנגב 85110	570011999	מושב רנן	064561533 52889979				מושב רנן
			08-6264333	רח' התקווה 4 באר שבע							מ.מ.י

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מספר	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה (מורשי חתימה)	שם פרטי ומשפחה (מורשי חתימה)	מקצוע / תואר
abraham@abt.co.il	08-6891228	050-5280707	08-6891232	מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 89100	511536575	א.ב. מתכנתים	69543502	37836	אברהם אידלשטיין	אברהם אידלשטיין	אדריכל
ns_mega@bezeqint.net	08-6236255	054-4920607	08-6286074	רח' יהושע חזרף 34 באר שבע	512224148	מנה מדידות נאולוגיה והנדסה בע"מ	307164806	826	לאוניד צ'ינאק	לאוניד צ'ינאק	מודד
	08-9941577	050-7377865	08-9941577	כפר מימון ד.ג. הנגב 85153	580014290		4388666	47962/ט	אלחנן וינברגר	אלחנן וינברגר	טכנאי מים וקרקע
adama@adam-ma.co.il	03-9773976	052-2546374	03-9739911	שוהם 901 ת.ד. 60850	514367358	אדמה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	24061863		נר מעוז	נר מעוז	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.
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 במושב רנן.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת תנאים להקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק של כ-7 מגוואט לצורך הפקת חשמל במושב רנן.
- קביעת שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעוד מעורב לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים;
- קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית;
- קביעת תנאים להקמת מתקן פוטו-וולטאי;
- 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 התנאים להחזרת השטח ליעודו הקודם, בתום פעילות המתקן הפוטו וולטאי.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

124.83	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

תאי שטח כפופים	מקורות	זיקת הנאה למעבר ברכב		תאי שטח	יעוד
		מקורות	זיקת הנאה למעבר ברכב		
				1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
	10		10	10	קרקע חקלאית
				20	דרך מאושרת

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

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	יעוד
	מ"ר	מ"ר			
93.25	116,400.00		קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	123,900.00	קרקע חקלאית
6.01	7,500.00		קרקע חקלאית	930.00	דרך מאושרת
0.75	930.00		דרך מאושרת		
100	124,830.00		סה"כ	124,830.00	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	הקמת מתקן פוטו וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10, בהספק של כ-7 מגאווי"ט. 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.
ב.	הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו וולטאי.
ג.	לא יותרו מגורי שומר.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
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.
ב.	כל עוד לא קם המתקן הפוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית קיימת בדגש על החקלאות הקיימת בשטח.
ג.	המתקן ופעילותו הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
ד.	בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול מי נגר ומניעת שטפונות.
ה.	השימוש החקלאי במקביל לפעילות המתקן ייבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצלחה.
ו.	תותר הקמת גדר היקפית, שערי/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, ורצף השטחים הפתוחים.
ח.	פינוי פסולת קולטים יהיה לאתר מוסדר.
ט.	לאחר סיום שימוש במתקן הסולארי יוחזר שטח לשימוש המקורי.
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.	תכנית בינוי תוגש לצורך קבלת היתר בניה.
יד.	יוקם חיבור מים נפרד לפעילות המתקן.
טו.	שיקום השטח והשבתו לחקלאות יהיה ע"פ הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	גידולי שדה לרבות דרכים חקלאיות.
ב.	יותר מעבר ברכב לשטח המתקן הפוטו-וולטאי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	זיקת הנאה למעבר   תובטח זכות מעבר לציבור לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות מעבר ברכב. כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
ב.	כל השימושים על פי הנחיות ואישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
<b>4.2.3</b>	<b>מקורות</b>
א.	דרכים חדשות יש לתאם לפני ביצוע עם מקורות, אין לבצע אספלט על קווי מים.

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	דרך ציבורית מקומית על פי הגדרת התכניות 122/03/7 שבתוקף.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	תותר גישה למתקן הפוטו וולטאי.

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

אחוזי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' ותא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מס' שטח	מבנים	יעוד
				קדמי	אחורי						שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					
5	5	5	5	1	1	(N) 4 (B) 2.50 (O) 8	0.22%	---	---	0.22%	260 מ"ר	260 מ"ר	1	116,400.00		קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	

הערות:  
 (א) גובה מבנה  
 (ב) גובה גדר  
 (ג) גובה עמודי תאורה. חריגה מגובה זה תתאפשר על פי תאום עם משרד הביטחון (לא יותר מ-109 מ' מעפ"י).  
 (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. כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה וקווי חשמל הממוינים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, וזאת בתכסית המירבית ומגבלות הבנייה הקבועים בתכנית זו.  
 2. זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, יחשב כסטיה נכרת מהוראות תכנית זו.  
 3. אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטיה נכרת מהוראות תכנית זו.  
 4. בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.  
 5. מחוץ לקווי בניין יהיה מותר להקים קווי ומתקני תשתית.

**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 היתר בניה ינתן לאחר קיום התייעצות עם משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופי ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- 6.1.6 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, תכלול 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 שינתנו לעת תום הפעלת המתקן.
- 6.1.7 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 6.1.8 לעיל, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.
- 6.1.8 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.
- 6.1.9 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת "מקורות".
- 6.1.10 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצר חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
- 6.1.11 המתקן הפוטו-וולטאי יוקם על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- 6.1.12 בבקשה להיתר יכלול 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 מיקום מבני ומתקני השנאה יכלול בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.
- 6.1.15 מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית.
- 6.1.16 יש לתאם עם צה"ל בהתאם לסעיף 6.12 ס"ק ג'.
- בהיתר ירשם:**
- 6.1.17 בהיתר ירשם כי בתום השימוש המתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 יד' בהוראות תמ"א 10/ד/10.
- 6.1.18 בהיתר ירשם: תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה מקומית.
- 6.1.19 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.
- 6.1.20 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.
- 6.1.21 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 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.
- 6.1.23 ירשם בהיתר הצורך בקבלת היתר הפעלה ממשרד התשי"ל כרשום בסעיף 6.1.18.
- 6.1.24 ירשם בהיתר: שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת **הקמה**. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:

- בפקס למספר: 03-6065954 או במייל: [air2@idf.gov.il](mailto:air2@idf.gov.il).
- יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866.

## 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

1. 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.
2. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.
3. אם בכוונת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה. וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.
4. במידה וימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים.
5. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
6. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
7. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכיו"ב.
8. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באיזור חניה.

## 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.
  - 6.4.3 כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.
  - 6.4.4 יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות ללא בניה. הדרך לצורך תחזוקה של קווי המים תישאר פנויה למעבר.
  - 6.4.5 דרכים חדשות יש לתאם לפני ביצוע עם חבי "מקורות", אין לבצע אספלט מעל קווי המים.
  - 6.4.6 במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חבי "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חבי "מקורות" וע"ח היזם.
  - 6.4.7 לפני תכנון מפורט יש למדוד את הקווים להעלותם על גבי התכנית ולשלוח שתי תכניות מעודכנות לאשור חבי "מקורות".

## 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.

### 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 יכוננו 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 השנאה 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. 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 תשתיות ומבנים

- 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 יישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה העת.
- ד. פירוק המתקן ייעשה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע והכל בהתאם להנחיות משרדי הגנת הסביבה ו/או חקלאות ו/או רשות הטבע והגנים.

**6.5.4 עבודות עפר**

יש לצמצם את עבודות העפר ולהגבילן, לא יותרו עבודות ישור מפלסים.

**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 ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

**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 עניני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד 1954.

**6.10 תנאים לאישור שימושים בקרקע באזור ב' לפי תמ"א 4/ב/34**

תנאי למתן היתר בניה בתחום אזור ב' כמסומן במפה 2 הוא איסור על השימושים כדהלן: הקמת מפעלים או מתקנים בהם נעשה 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 מפעלים בהם מופעלים מתקנים לריאקציות כימיות בתהליכי יצור של חמרים רעילים (לרבות סולבנטים ומתכות כבדות), מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה, ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים.

**6.11 זיקת הנאה**

במגרש מס' 10 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**

- א. גובה התכנית לא יעלה על 109 מ' מעפ"ש.
- 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)
- 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.
- ד. הקמת התחנה תדרש תיאום נפרד מול נציג החיל האוויר (עיתוי, משך סגירה אווירית וכו') תוך התייחסות לגובה עגורנים או מנופים.
- ה. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המתקנים, גובהו לא יחרוג מן הגובה המאושר לעיל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר מחייבת קבלת אישור צה"ל בנפרד.
- ו. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:
  - בפקס למספר: 03-6065954 או במייל: [air2@idf.gov.il](mailto:air2@idf.gov.il)
  - יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866.

**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.
- ה. בעת תום הפעלת המתקן הפוטו וולטאי הקרקע תשוב לשימוש חקלאי לאחר שיקומה בהתאם לסעיף 6.1.6.

**8. חתימות**

מושב יובדים להתישבות			
<b>תאריך:</b> 23/10/12	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> מושב רן (מורשי חתימה) אברהם רצוני יוסף רצון	<b>מגיש התוכנית</b>
<b>מספר תאגיד:</b> 570011999		<b>תאגיד מושב רן</b>	
<b>תאריך:</b> 23.10.12	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> אברהם אידלשטיין	<b>עורך התוכנית</b>
<b>מספר תאגיד:</b> 511536575	<b>מס' רשיון:</b> 37836	<b>תאגיד:</b> א.ב. מתכננים	
<b>תאריך:</b> 25.10.12	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> (מורשי חתימה) יונתן כהן עירא גרין	<b>יזם בפועל</b>
<b>מספר תאגיד:</b> 550236202	<b>ש.מ.:</b> 550236202	<b>תאגיד:</b> רן סאן שותפות מוגבלת	
<b>תאריך:</b> 23/10/12	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> מושב רן (מורשי חתימה) אברהם רצוני יוסף רצון	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>מספר תאגיד:</b> 570011999	<b>תאגיד מושב רן</b>		
<b>תאריך:</b> 23/10/12	<b>חתימה:</b> 	<b>שם:</b> מנהל מקרקעי ישראל	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>מספר תאגיד:</b>	<b>מנהל מקרקעי ישראל</b>		