

600724

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 28.10.2012
נתקבל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 7/מפ/1030
שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי - קיבוץ דורות

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 style="text-align: right;"> <u>26/10/12</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית - מתקן פוטו-וולטאי קיבוץ דורות

קיבוץ דורות 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- 150 דונם.

המתקן ממוקם בצמוד לאיזור תעשייה שדרות ומתקן הנדסי אתר שימחה – מקורות קיים ובסמיכות לקו מתח גבוה.

בדורות קיים תכנון לניצול גגות קיימים באזור מבני המשק ותעשייה: שתי מערכות קטנות עד 50 קוואט"ש.

הספק המותקן של המתקן פוטו-וולטאי כ-10.8 מגאוט. 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-17.1.11 ופורסמה בילקוט הפרסומים י.פ. 6189.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתקן פטו-וולטאי - קיבוץ דורות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1030/מפ/7	מספר התוכנית		
149.36 דונם		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
21/10/2012	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 		
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים
- | | |
|--------|--------------|
| 163200 | קואורדינטה X |
| 603400 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום בשטחי החקלאות של קיבוץ דורות
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. שער הנגב
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית אשקלון קיבוץ דורות לייר
- יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2327	• מוסדר	• חלק מהגוש		8
2484	• מוסדר	• חלק מהגוש		41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לייר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שדרות

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ת.מ.א. 35	• כפיפות		5474	27.12.2006
ת.מ.מ 14/4	• כפיפות		4845	23.1.2000
ת.מ. שער הנגב 303/02/7	• כפיפות	שינוי מקרקע חקלאית ליעוד מעורב קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	3027	23.2.1984
תמ"א 10/ד/10	• פירוט	התכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו.	6189	17.1.2011
תמ"א 10/23	• כפיפות		4724	26.01.1999
ת.מ. 2/148/03/7	• שינוי	שינוי מקרקע חקלאית ליעוד מעורב קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	2740	27.8.1981
ת.מ. 4/11/12	• שינוי	שינוי משטח ציבורי פתוח ליעוד דרך מוצעת		15.3.1983

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אברהם אידלשטיין	21.10.2012	—	18			• מחייב	חוזאות התוכנית
	ו. מחוזית	אברהם אידלשטיין	21.10.2012	1	—		1:2500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אברהם אידלשטיין	21.10.2012				1:1250	• מנחה	נספח בינוי
	ו. מחוזית	אברהם אידלשטיין	3.2011		4			• רקע	מסמך בחינת חלופות

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

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

מגיש התכנית									
1.8.1	שם המציע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית
	קבוץ דורות	(מורשי חתימה) אילנית פינשטיין נובל כרן	28822039	004604435	קבוץ דורות	570002576	570002576	קבוץ דורות	קבוץ דורות
	נוש' חלפה(י)				קבוץ דורות	קבוץ דורות	קבוץ דורות	קבוץ דורות	קבוץ דורות
	דוא"ל				ד.ג. חוף אשקלון 79175			ד.ג. חוף אשקלון 79175	ד.ג. חוף אשקלון 79175
	פקס				6808799			6808799	6808799
	סלולרי				050-7227725			050-7227725	050-7227725
	טלפון				08-6808804			08-6808804	08-6808804

1.8.2 יזם בפועל

1.8.2	שם המציע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית
	דורות סאן, שותפות מורבלת	(מורשי חתימה) יונתן כרן עירא גרין	017607439	314392440	קבוץ דורות	550237945	550237945	קבוץ דורות	קבוץ דורות
	נוש' חלפה(י)				קבוץ דורות	קבוץ דורות	קבוץ דורות	קבוץ דורות	קבוץ דורות
	דוא"ל				ד.ג. איילת 88840			ד.ג. איילת 88840	ד.ג. איילת 88840
	פקס				08-6345670			08-6345670	08-6345670
	סלולרי				052-2520196			052-2520196	052-2520196
	טלפון				08-6345671			08-6345671	08-6345671

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.3	שם המציע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית
	חוכר	(מורשי חתימה) אילנית פינשטיין נובל כרן	28822039	004604435	קבוץ דורות	570002576	570002576	קבוץ דורות	קבוץ דורות
	דוא"ל				קבוץ דורות	קבוץ דורות	קבוץ דורות	קבוץ דורות	קבוץ דורות
	פקס				08-6808799			08-6808799	08-6808799
	סלולרי				050-7227725			050-7227725	050-7227725
	טלפון				08-6808804			08-6808804	08-6808804
	כתובת				רח' התקווה 4 באר שבע			רח' התקווה 4 באר שבע	רח' התקווה 4 באר שבע
	נוש' חלפה(י)				08-6264333			08-6264333	08-6264333

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4	שם המציע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית
	עורך ראשי	אברהם אידלשטיין	69543502	37836	מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 89100	511536575	511536575	מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 89100	מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 89100
	דוא"ל				מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 34 תלרדף 34 באר שבע	512224148	512224148	מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 34 תלרדף 34 באר שבע	מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 34 תלרדף 34 באר שבע
	פקס				08-6891228			08-6891228	08-6891228
	סלולרי				050-5280707			050-5280707	050-5280707
	טלפון				08-6286074			08-6286074	08-6286074
	נוש' חלפה(י)				08-6236255			08-6236255	08-6236255
	דוא"ל				abraham@abt.co.il			abraham@abt.co.il	abraham@abt.co.il
	פקס				08-6236255			08-6236255	08-6236255
	סלולרי				054-4920607			054-4920607	054-4920607
	טלפון				08-6286074			08-6286074	08-6286074
	כתובת				מנהל מודיעות גאולוגיות והנדסה בע"מ			מנהל מודיעות גאולוגיות והנדסה בע"מ	מנהל מודיעות גאולוגיות והנדסה בע"מ
	נוש' חלפה(י)				08-6236255			08-6236255	08-6236255
	דוא"ל				us.mega@bezeqint.net			us.mega@bezeqint.net	us.mega@bezeqint.net

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 בשטח קיבוץ דורות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעוד מעורב קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים ושינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך.
- קביעת תנאים להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק של כ-10.8 מגוואט;
- 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.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	149.36
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		לי"ר			מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
		לי"ר			מ"ר	דזור מיוחד
					מס' 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		תאי שטח		יעוד	
		1		קרקע חקלאית ומתקנים חנסיים	קרקע חקלאית ומתקנים חנסיים
		20		דרך מאושרת	דרך מאושרת
		21		דרך מוצעת	דרך מוצעת

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
99.73	148,900.00	קרקע חקלאית ומתקנים חנסיים	99.73	148,900.00	אזור חקלאי
0.01	10.00	דרך מוצעת	0.01	10.00	שטח ציבורי פתוח
0.27	450.00	דרך מאושרת	0.27	450.00	דרך מאושרת
100	149,360.00	סה"כ	100	149,360.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	הספק המתקן פוטו-וולטאי כ-10.8 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.
ב.	הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו וולטאי.
ג.	לא יותרו מגורי שומר.
ד.	בתום הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי יפרק היזם ומגיש התכנית את המתקן הפוטו-וולטאי והקרקע תשמש לחקלאות.
4.1.2	הוראות
א.	בשטח זה תותר הקמת יחידות יצור פוטו-וולטאיות, מבנים ומתקנים נלווים אליהן בעלי זיקה ישירה לייצור חשמל לרבות, מבנים ומתקנים להשנאה, חדרי בקרה, דרכים וחניות. כל עוד לא קם המתקן הפוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית קיימת בדגש על החקלאות הקיימת בשטח. המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
ב.	בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול מי נגר ומניעת שטפונות.
ג.	שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן ייבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצלחה.
ד.	המתקן יעמוד בדרישות רשות החשמל לענין יצור החשמל.
ה.	המתקן יעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה לענין ההשפעה הסביבתית בכל הנוגע לקרינה, השתלבות נופית, אי מניעת קיום השימושים החקלאיים ורצף השטחים הפתוחים.
ו.	פינוי פסולת קולטים יהיה לאתר מוסדר.
ז.	לאחר סיום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לחקלאות. שיקום השטח והשבתו לחקלאות יהיה ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ח.	עמודי החשמל ימוגנו נגד התחשמלות של דורסים.
ט.	גידור המתקן ייעשה באופן שימנע כניסת בעלי חיים ובהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
י.	יוקם חיבור מים נפרד לפעילות המתקן.
יא.	חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
יב.	תותר הקמת גדר היקפית, שערי/כניסה, אמצעי מיגון ואבטחה וכיו"ב. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים.
יג.	השטח הינו לחקלאות ולמתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
יד.	כל הטיפול בניקוז, שימור קרקע מפני סחף ונגר העילי יהיה ע"פ הנחיית והוראות המקצועיות של האגף לשימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך ציבורית מקומית על פי הגדרת תכנית מפורטת מס' 4/11/12 שבתוקף.
4.2.2	הוראות
א.	תותר גישה למתקן פוטו-וולטאי.
ב.	תיאסר כל בניה בתחום הדרך.

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
א.	דרך ציבורית מקומית בהמשך לדרך מס' 4 על פי תכנית מפורטת מס' 4/11/12 שבתוקף.
4.3.2	הוראות
א.	תותר גישה למתקן פוטו-וולטאי.
ב.	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט, תיאסר כל בניה בתחום הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים			אחוזי בנייה כוללים (%)	מספר יחיד"י	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית משטח תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)
			מעל לכניסה	מתחת לכניסה	מטח								
קרקע חקלאית ומתקנים תיירותיים	1	148,900.00	מגורים	מגורים	מגורים	0.20%	—	—	0.20%	4 (א) 212.50 8 (ב) 12.50	—	5	5
			מגורים	מגורים	מגורים								
						90%						5	5

הערות:

- (א) גובה מבנה
- (ב) גובה גדר
- (ג) גובה עמודי תאורה. חריגה מגובה זה תתאפשר על פי תאום עם משרד הביטחון.
- (ד) גובה פאנל/קולט פוטו-וולטאי מפני הקרקע (** כמפורט בסעיף 5.2 לחלק

5.2 - הוראות

1. שטחי הבנייה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה הנדרשות לקולטים הפטור והלסאיים (הפנילים) ולמתקנים הנלווים להם, (שאינם בתוך מבנים מקוריים). כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשאה (שאינם בתוך מבנים מקוריים) וקווי חשמל המנווים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, וזאת בתכנית המיזבית ומגבלות הבנייה הקבועים בתכנית זו.
2. זכויות הבנייה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן יעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ינתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יהשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
3. טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת החיתר, תהייה כפופה להוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
4. בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.

21/10/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 12 מתוך 18

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- 6.1.1 הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר יהיה אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- 6.1.3 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 לרשת החשמל.
- 6.1.4 מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר ינתן לאחר קיום התייעצות עם משרד החקלאות, היחידה הסביבתית המקומית, חברת "מקורות" והקק"ל לנושא הסדרת הניקוז מהמתקן.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לנספח שימור ושיקום הקרקע והשבתה 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 הנספח 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.
- 6.1.7 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 ע"פי כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.1.8 תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- 6.1.9 מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום הוראות להקמת, תפעול ושיקום מחנות קבלן.
- 6.1.10 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 6.1.3, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.
- 6.1.11 המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- 6.1.12 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
- 6.1.13 בהיתר ירשם:
- א. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידיאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.
- ב. הפעלת המתקן הפוטו וולטאי מותנה באישור מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל.
- ג. 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.
- ד. יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל.
- ה. בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.
- ו. 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. 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.
- ז. 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

<p>מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל וקרבת כבלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.</p> <p>ח. תנאי לתחילת ביצוע העבודות הינו יידוע בכתב של רשות העתיקות, 48 שעות טרם ביצוע העבודות במקרקעין שבנדון.</p> <p>ט. התוכנית תבטיח כי מי הנגר היוצאים מהמתקן יווסתו באופן שלא ישפיעו באופן שלילי על היער והדרכים בו.</p> <p>י. שבועיים לפני ההקמה תשלח הודעת על הקמת המתקן לצה"ל כאמור בסעיף 6.9.5.</p>

6.2. הוראות בנושא עתיקות

<p>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%.</p>

6.3. הוראות בנושא ניקוז

<ol style="list-style-type: none"> 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. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע. אם בכוונת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה. וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים. במידה וימצא כי האמצעים אינם עומדים הדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכיו"ב. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באיזור חניה. לא יותרו עבודות עפר לרבות ישור מפלסים. בפני הקרקע מתחת ללוחות יפוזר גזם מרוסק למניעת סחף. תעלת הגנה למניעת כניסת נגר מהכביש למתקן, ותעלת הגנה לאורך הדרך שעוקפת את מתקן מקורות, יתוכננו באופן מדויק בהתאם לחישוב הידרולוגי ולספיקות תכן.

6.4. הוראות בנושא תשתיות

<p>כללי: כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>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.</p> <p>6.4.2 לא יפורק קו התשתית הקיים אלא לאחר קיומו של קו חלופי במצב פעולה.</p> <p>6.4.1 כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.</p>

6.5. הנחיות סביבתיות

<p>6.5.1 מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת המתקן הפוטו-וולטאי, קווי חשמל ופריצת דרכים.</p> <p>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.</p> <p>ב. לצורך גישה אל משטחים להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר בדרכים קיימות.</p> <p>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.</p>

- 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 מצידוד 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 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.
6.6 אישור הפעלה
הפעלת המתקנים הפוטו וולטאים מותנים בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד 1954.
6.7 סטייה ניכרת
השטח מיועד לחקלאות ולמתקן פוטו-וולטאי. שימוש השונה מחקלאות או מתקן פוטו וולטאי יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
6.8 גמישות התכנית
<p>יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים:</p> <p>1. התקבל רישיון ייצור מותנה מרשות החשמל המבוסס בין היתר על סקר היתכנות מעודכן, להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק מוגדל.</p> <p>2. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:</p> <p>א. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה.</p> <p>ב. לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.</p>
6.9 הנחיות צה"ל
6.9.1 קווי המתח המובילים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת התכנות להטמנה תת-קרקעית. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם יימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות הטיסה.
6.9.2 המתקן יהיה מואר בתאורת אזהרה עפ"י התקן הישראלי החדש 5139 תכנון תאורת האזהרה יתואם מול צה"ל.
6.9.3 הקמת התחנה תדרוש תאום נפרד מול צה"ל (עיתוי, משך סגירה אווירית וכו') תוך התייחסות לגובה עגורנים או מנופים.
6.9.4 במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המתקנים, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר (8מ'). העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד.
6.9.5 שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה . דרכי תקשורת למשלוח הודעות: <ul style="list-style-type: none"> • בפקס למספר: 03-6065954 או במייל: air2@idf.gov.il. • יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866.
6.10 חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

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

8. חתימות

<p>תאריך: 22.10.2012</p> <p>מספר תאגיד: 570002576</p>	<p>חתימה: קיבוץ דורות</p>	<p>שם: (מורשי חתימה) אילנית פינשטיין יובל כהן</p> <p>תאגיד: קבוץ דורות</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 28.10.12</p> <p>מספר תאגיד: 511536575</p>	<p>חתימה: אברהם אידלשטיין</p> <p>מס' רשיון: 37836</p>	<p>שם: אברהם אידלשטיין</p> <p>תאגיד: א.ב. מתכננים</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 25.10.12</p> <p>מספר תאגיד: 550237945</p>	<p>חתימה: חתימת סאן ש.ב. 550237945</p>	<p>שם: (מורשי חתימה) יונתן כהן עירא גרין</p> <p>תאגיד: דורות סאן שותפות מוגבלת</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: 22.10.2012</p> <p>מספר תאגיד: 570002576</p>	<p>חתימה: קיבוץ דורות</p>	<p>שם: (מורשי חתימה) אילנית פינשטיין יובל כהן</p> <p>תאגיד: קבוץ דורות</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 28.10.12</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p> <p>תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>

אין לנו התנגדות עקיבה למכירת הנכס שנו תחילתו מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החימתנו הינה לצורך הכינוס בלבד אין בה כדי להקנות כל זכות ליהודים ולעובדי המדינה ונמסר לנו/הכינוס מכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונמסר לנו/הכינוס במקום בנינו, ואין החימתנו זו כאה במקום הסמכה כי כל חוזה ופסי כל דין. מנהל מקרקעי ישראל

תאריך: _____