

6007025

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12/מפ/1009

שם תוכנית: מתקן פוטו וולטאי - נאות סמדר

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 11.12.12
 נתקבל

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: חבל אילות
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>18/12/12</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>7/12/13</u> תאריך</p> <p>נישר היעוץ המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. מטרת התוכנית היא הקמת מתקן פוטו וולטאי, בקרקע חקלאית של קיבוץ נאות סמדר בערבה, ליד גבול ירדן. זאת ע"י קביעת יעוד הקרקע ליעוד קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים בהתאם לתמ"א 10/ד/10 אשר קיבלה תוקף בינואר 2011.

2. הטכנולוגיה להפקת האנרגיה:

- המתקן המתוכנן ייצר חשמל בטכנולוגיה פוטו וולטאית (PV) באמצעות מודולים סולאריים (קולטים) שימוקמו על מערכת עיגון קרקעית. המודולים הסולאריים המתוכננים לפרויקט יקבעו בתיכנון המפורט ובכל מקרה יהיו מאושרים ע"י ח"י.
- המודולים הסולאריים מייצרים חשמל באמצעות המרה ישירה של קרינת השמש לאנרגיה חשמלית. המתקן מיצר אנרגיה חשמלית בזרם ישר (DC) המוזן למהפכי זרם (ממירים) ההופכים אותו לזרם חילופין (AC) במתח נמוך. המרה זו מגיעה ליעילות של 98.6%.
- מהפכי הזרם מחוברים ללוחות חשמל אזוריים אשר מחוברים ללוחות חשמל ראשיים ומהם לשנאים שיתעלו את האנרגיה לרשת מ"ג 33 ק"ו. המערכת תחובר לרשת מתח גבוה. קו החשמל להוצאת האנרגיה יתוכנן, יוקם ויופעל על ידי חברת החשמל.
- מתקן זה יפעל במשך שעות היום באופן בו הוא מנצל את קרינת השמש – בין אם ישירה ובין אם דיפוזית, כך שהייצור יתקיים בכל שעות האור, תוך שהייצור המרבי מושג בעת שקרינת השמש ישירה, ללא עננות או הצללה של גורמים נוספים על הקולטים.
- המהפכים בהם יעשה שימוש בפרויקט יקבעו במסגרת התיכנון הפרטני ויהיו מאושרים ע"י ח"י.

3. ההספק המתוכנן במתקן הוא של 8 MWP ויכלול כ-30000 מודולים סולאריים. הספק זה ימכר כולו לרשת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתקן פוטו וולטאי - נאות סמדר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1009/מפ/12	מספר התוכנית		
198.13 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
24.10.2012	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילות
		קואורדינטה X	209,789
		קואורדינטה Y	435,414
1.5.2	תיאור מקום	שטחים חקלאיים ממזרח לכביש 90 על גבול ירדן, מצפון ללוטן	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית חבל אילות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות באר שבע נאות סמדר
		יישוב שכונה רחוב מספר בית	

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39105	מוסדר	חלק	-	13
39164	בהסדר	חלק	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"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	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 14/4, הוראות תמ"מ 14/4 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 14/4 —
27.12.05	5474	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"מ 35. הוראות תוכנית תמ"מ 35 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 35 —
18.12.2006	5606	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 34/ב/3, הוראות תמ"מ 34/ב/3 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 34/ב/3 —
16.8.2007	5704	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 34/ב/4, הוראות תמ"מ 34/ב/4 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 34/ב/4 —
17.1.2011	6189	התוכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, להפעלתו והחזקתו.	פירוט	תמ"מ 10/ד/10 —
31.7.1986	3366	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 23. הוראות תמ"מ 23 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 23 —
26.3.2001	4975	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 14/4 א, הוראות תמ"מ 14/4 א תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 14/4 א —
31.12.1981	2775	הוספת זכות מעבר לרכב מעל דרך פרטית מוצעת	שינוי	129/03/12 —
4.11.1982	2863	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 141/03/12. הוראות תוכנית 141/03/12 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	141/03/12 —
30.1.2012	6369	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 1004/מפ/12.	כפיפות	1004/מפ/12 —
19.12.1995	4363	זיקת הנאה למעבר ברכב ביער טבעי לשימור.	כפיפות	תמ"מ 22 —

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אילן פרץ	24.4.12	ל"ר	20	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אילן פרץ	24.4.12	1	ל"ר	1:5000 1:2500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ו. מחוזית	אילן פרץ	24.4.12	1	ל"ר	1:2500	מנחה	נספח בינוי
	ו. מחוזית	אמפיביו	נובמבר 2011	ל"ר	24	ל"ר	מנחה	נספח ניהול מי נגר וניקוז
	ו. מחוזית	אמפיביו	נובמבר 2010	ל"ר	55	ל"ר	רקע	נספח נופי סביבתי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר
		08-6358168	054-9798912 054-9798933	08-6358111	קיבוץ נאות סמדר, ד.ג. אילות 88860	570030320	קיבוץ נאות סמדר	ל"ר	055027601	איתן כהן	
							סמדר	ל"ר	053665188	עמרי ידן	

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר
Doron.Vadai@ceii.co.il	09-9612573		09-9612555	שד' אבא אבן 8, א.ת. הרצליה 46725 ת.ד. 12844	514422708	כלל פ.י.ג. סמדר		322029059	אדם הווארד	
								054176565	דורון וודאי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר	מקצוע / תואר
	08-6264250		08-6264333	קרית הממשלה התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101		ממ"י				בעלים
	08-6358168		08-6358111	קיבוץ נאות סמדר, ד.ג. אילות 88860	570030320	קיבוץ נאות סמדר	055027601 053665188	קיבוץ נאות סמדר- איתן כהן עמרי ידן		חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
mail@api.co.il	035254502		036212000	דרך בן צבי 84 ק.ת"א	לי"ר	א.ג. אדריכלות בע"מ	37432	054581814	אילן פרץ	אדריכל	עורך ראשי
mail@hf-mapping.co.il	03-9626874	0522582217	03-9627082	הכשרת הישוב 10, א.ת. חדש, ראשלי"צ	לי"ר	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	442	42468215	משה פלוס	מודד	מודד
office@amphibio.co.il	03-7252774	לי"ר	03-7369972	רח' היסמין 1 (סמינר אפעל), ת.ד. 9108 רמת אפעל	0578772 19	אמפיבי - איכות סביבה ומשאבי מים	לי"ר	053237822 057877219	אלון רימר, עמית טל	דרי' / אינג'	יועץ ניקוז ומי נגר

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מתקן פוטו וולטאי	מערכת ליצור חשמל לרשת החשמל באמצעות המרה של אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית, כפי שמוגדר בתמ"א 10/ד/10.
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 בתמ"א 10/ד/10, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת".

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

הקמת מתקן פוטו וולטאי בשטחים חקלאיים של קיבוץ נאות סמדר בערבה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת יעוד שטח לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים ודרך גישה ביעוד קרקע חקלאית עם זיקת הנאה למעבר ברכב.
- ב. קביעת תנאים להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק של כ- 8 מגה וואט.
- ג. קביעת השימושים המותרים.
- ד. קביעת הוראות בניה.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות.
- ז. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- ח. קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית - ל"ר

198.13 דונם

סה"כ שטח התוכנית -

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	מ"ר	מגורים
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	מס' יחיד	
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	מ"ר	דיוור מיוחד
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	מס' יחיד	
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	מ"ר	מסחר
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	מ"ר	תעסוקה
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	מ"ר	מבני ציבור

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1	זיקת הנאה למעבר כלי דרכ	דרך יערנית
קרקע חקלאית	2,3,4	2,3,4	
דרך מאושרת	5,6		
יער טבעי לשימור	7		7

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		אחוזים	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
74.28%	147,170	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	74.28%	147,170	ללא יעוד
24.17%	47,890	קרקע חקלאית	24.17%	47,890	קרקע חקלאית
0.33%	640	דרך מאושרת	0.33%	640	דרך מאושרת
1.22%	2,430	יער טבעי לשימור (ללא יעוד בתכנית מפורטת)	1.22%	2,430	יער טבעי לשימור (ללא יעוד בתכנית מפורטת)
100%	198,130	סה"כ	100%	198,130	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10, בהספק של כ- 8 מגאווט, לרבות מתקני חשמל כגון קולטי שמש והאביזרים הקשורים בהם, מתקנים ומתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, כבלים ומתקני השנאה, בהתאם לדרישות התפעוליות, להתאמת ייצור החשמל למערכת ההולכה, מבני פיקוד ובקרה, סככות צל, גידור ומרכיבי אבטחה (לא תותר הקמת מבנה לשומר), דרכים פנימיות, תשתיות על ותת קרקעיות ומבנים ומתקנים הדורשים להפעלה תקינה של המתקן הפוטו-וולטאי. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
ב.	לשימוש חקלאי.
ג.	בתום הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי יפרק היזם ומגיש התכנית את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התכנית, והקרקע תשמש לחקלאות.
4.1.2	הוראות
א.	בשטח זה תותר הקמת יחידות יצור פוטו וולטאיות, מבנים ומתקנים נלווים אליהם בעלי זיקה ישירה ליצור חשמל לרבות, מבנים ומתקנים להשנאה, חדרי בקרה דרכים וחניות.
ב.	בשטח התכנית יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם. המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
ג.	1. חיבור מים קבוע למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי. 2. לא יעשה שימוש במים המוקצים לחקלאות עבור שטיפת הקולטים.
ד.	תותר הקמת גדרות היקפיות בגובה 2.5 מ', שערים ואמצעים למיגון ואבטחה ע"פ הנחיות רשות הטבע והגנים. לא תותר הקמת מבנה לשומר בתחום התכנית.
ה.	שיקום קרקע- עם תום הפעילות של המתקן הפוטו וולטאי ישוקם השטח לפעילות חקלאית ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לרבות הסרת מתקנים, משטחי בטון והגדרות. האחריות לשיקום הקרקע לחקלאות תהיה על יוזם ומגיש התוכנית.
ו.	בגבול התוכנית תוקצה רצועה ברוחב עד 12 מ' לצורך הגנה מפני שטפונות באמצעים כגון סוללה כמפורט בנספח ניהול מי נגר וניקוז. כמו כן תותר הקמת תעלות ניקוז לניהול נגר ומניעת שיטפונות. יותר שימוש בראש הסוללה גם לצורך דרך הקפית, תאורה, גידור וכ"ד.
ז.	בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים.
ח.	השטח מיועד למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר בשטח התכנית יהווה סטייה ניכרת.

4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
א	יותר שימושים חקלאיים. יותר מעבר ברכב לשטח המתקן הפוטו-וולטאי
4.2.2	הוראות
א	בשטח זה תותר הקמת אמצעים לצורך הגנה מפני שטפונות ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.2.3	זיקת הנאה למעבר כלי רכב
א	תובטח זכות מערב לציבור לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות מעבר, כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א	דרכים
4.3.2	הוראות
א	בהתאם להוראות התוכניות הראשיות

4.4	שם ייעוד: יער טבעי לשימור (עפ"י תמ"א 22) (תא שטח מס' 7)
4.4.1	שימושים
א	חורש טבעי לשימור.
ב	דרך יערנית- יותרו שימושים למעבר ברכב.
4.4.2	הוראות
א	עפ"י תמ"א 22.
ב	מעבר ברכב- תובטח זכות מעבר לציבור/רכב כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ולאחר אישורה וע"פ התנאים הבאים :	
א	הוועדה 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.	מיקום מבני ומתקני ההשנאה ייכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.
ה	התייעצות עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.
ו	אישור הוועדה 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.
ז	בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי העפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבניה ופיתוח השטח, ואישור על פינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, האחריותם של מבקשי ההיתר. אכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
ח	תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
ט	מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום "הוראות להקמה, תפעול ושיקום מחנות קבלן".
י	לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים או מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא במרחקים הנמדדים מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו שיקבעו על בסיס התיאום המוקדם עם חברת החשמל, קבלת הסכמתה כאמור לעיל ובכפוף לכל דין.
יא	המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
יב	הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
יג	תנאי למתן היתר בניה יהיה קיום התייעצות עם רשות שדות התעופה האזרחית ועם משרד הביטחון למניעת פגיעה בביטחון הטיסה.
יד	תנאי למתן היתר בניה תאום עם רשות הניקוז לתכנון מפורט של אמצעי הגנה משטפונות.
טו	תנאי למתן היתר בניה, בהנחיית משרד הבטחון, התייעצות עם צה"ל בעניין קרבת השטח לאזור החשוד במיקוש.
טז	תנאי למתן היתר בניה תאום עם רכבת ישראל לנספח הניקוז, בדיקת סינוור ונספח תשתיות.
יז	בהיתר ירשם : 1. בהיתר הבניה ירשם תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התוכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית. 2. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הביטחון שבועיים מראש. 3. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה תיאום עם חיל האוויר. 4. בהיתר הבניה ירשם כי בתום השימוש במתקן הפוטו וולטאי יוחזר השטח לאחר פירוק המתקן בהתאם לסעיף 12 י"ד' בהוראות תמ"א 10/ ד' 10. 5. בהיתר הבניה ירשם " משך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה 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 ל3 שנים והדו"ח יוגש לרשות הניקוז". 6. בהיתר ירשם "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. בהיתר ירשם "לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי

<p>של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כרייה במרחק קטן מ- 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל וקרבת כלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל".</p> <p>8. בהיתר ירשם "היתר הפעלה למתקן הפוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:</p> <p>א. לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.</p> <p>ב. מהנדס הועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה".</p> <p>9. בהיתר ירשם הצורך בקבלת היתר הפעלה ממשרד התש"ל כרשום מטה.</p>	
---	--

6.2 תשתיות

א	כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.
ב	<p><u>הסטת קו תשתית קיים</u></p> <p>1. חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו ע"י מגיש התוכנית בהתאם להנחיות בעל קו התשתית ובפיקוח הרשות המוסמכת</p> <p>2. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר קיומו של קו חלופי במצב פעולה.</p> <p>3. הסטת קו התשתית תיעשה על דעת בעל קו התשתית.</p>
ג	הקמת תשתיות נילוות למתקנים סולריים תבצע, ככל הניתן, בתאום עם פרויקטים למתקנים סולריים סמוכים.
ד	כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.

6.3 הנחיות סביבתיות- מניעת מפגעים סביבתיים

בעת הקמת המתקן הפוטו-וולטאי, קווי החשמל ופריצת דרכים:

א.	תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים וכן פריצה של דרכי גישה להקמת עמודי חשמל, יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, תוך התחשבות במגבלות הנדסיות.
ב.	לצורך גישה אל משטחים להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר בדרכים קיימות.
ג.	לאחר גמר העבודה בכל אתר הקמת עמוד חשמל ו/או דרך גישה, ולא יאוחר מ- 3 חודשים מיום סיומה, יתבצע ניקוי יסודי של האזור, כך שלא ישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמוד. פני הקרקע, למעט שטח הדרך ו/או עמוד החשמל עצמו, יוחזרו למצבם המקורי.
ד.	גדר המתקן תיבנה בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
ה.	מיקום חדרי השנאים יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית.
ו.	בכל שלבי 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.

6.4 הנחיות סביבתיות - מניעת מפגעים סביבתיים בעת התפעול השוטף של המתקן הפוטו-וולטאי :	
א.	<p style="text-align: center;">תאורה, גדר וכבלי חשמל -</p> <p>1. לאורך גדר המתקן יותקנו אמצעים טכניים שאינם יוצרים זיהום אור, כגון: רגשי תנועה, מצלמות אור נמוך וכדו'. 2. 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.</p>
ב.	<p style="text-align: center;">הגנה על בעלי חיים -</p> <p>1. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמדות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים ו/או יטמנו בקרקע כך שימנעו סכנת התחשמלות לבעלי חיים מכרסמים. 2. יבחן שימוש בפאנלים המאופיינים בקיטוב אור (light Polarized) נמוך. 3. 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. 4. מניעת מטרדי תאורה - תופעל תאורה גיזרתית מינימלית, באמצעות חיישני תנועה, לשמירה על פעילות לילית של בע"ח בסביבה.</p>
ג.	<p style="text-align: center;">מזעור ההשפעה על הנוף החקלאי והשטחים הפתוחים -</p> <p>1. מבנים ומתקנים שיוקמו באתר יצבעו בצבע האדמה המקומית ותישמר השתלבותם בנוף בתיאום עם רשות הטבע והגנים. 2. השילוט סביב המתקן יהיה מינימאלי, אולם יענה על דרישות צה"ל ככל שיהיו לעניין זה. 3. לאחר הקמת התשתיות לתחנה תותר זריעת צומח עשבוני טבעי, בתיאום עם רשות הטבע והגנים. 4. 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. 5. תבוצע פעילות למניעת התבססות צומח פולש בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים. 6. מניעת צומח רודרלי על ידי: 1. תחזוקת המתקן על ידי ניקוש עשבים. 2. לא יותר שימוש בקוטלי צמחים. 3. לא תותר נטיעת עצים סביב גדר המתחם.</p>
ד.	<p>הקמת מחנה קבלן - מחנה הקבלן יוקם בתחום הקו הכחול. תנאי לכל פעילות בתחום שטח התכנית יהיה גידור המתחם.</p>
ה.	<p style="text-align: center;">מניעת מטרדים -</p> <p>1. מכולות ו/או מבני ההשנאה יהיו נעולים ועליהם יהיה שילוט מתאים המתריע על רמות קרינה אלקטרו-מגנטית סביב ובתוך המבנים. 2. הסדרי פינוי אשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית. 3. מניעת סינוור - יעשה שימוש בפאנלים פוטו וולטאים שאינם גורמים לסינוור והשתקפות.</p>
ו.	<p style="text-align: center;">מניעת זיהום קרקע -</p> <p>1. תותר הצבת מיכל דלק לגנרטור בשלב ההקמה ולגיבוי בשלב הפעלת המתקן. יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים, בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. 2. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.</p>
ז.	<p>כל פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי בהתאם להנחיות רשות נטבע והגנים.</p>

6.5 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 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.
ג.	עם הפירוק ישלחו 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 ניקוז, ניהול מי נגר עילי	
א.	לשמירת המערכת ההידרולוגית הקיימת תדרש, בתאום עם רשות הניקוז, הוספת סוללת הגנה בגובה כ- 1 מטר, ורוחב כולל 12 מ', על החלק המערבי של התוכנית ובשוליים הצפון והדרום מערביים.
ב.	- תכנון הסוללה יהיה כמסומן בנספח הניקוז, בגובה 1 מטר ליד קו האפיק, וגובהה הולך ופוחת עד רום השטח הטבעי לכיוון מזרח ככל שפני השטח הולכים ומתרוממים. - החומר הדרוש לבניית הסוללה יהיה גריפת עפר מקומית, בתאום עם רשות הניקוז. - השטח שנתחם ע"י הסוללות כמסומן בנספח הניקוז צריך להתנקז על מנת שלא יצטברו מי גשם בחלקו המערבי. צריך לדאוג להעברת צינור מנקז מהחלק הנמוך ביותר בשטח שנתחם ע"י הסוללות, לנחל.
ג.	האחריות על תחזוקת מערכת הניקוז התוך שטח המתקן תהיה על יזם התוכנית.

6.7 גמישות התוכנית	
א.	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 לתוכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו: 2.1 החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה 2.2 לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

6.8 פינוי פסולת	
א.	הסדרי פינוי האשפה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.
ב.	בהתאם להנחיות איכות הסביבה.

6.9 עצים בוגרים	
א.	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): 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. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע ל"ר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
----------	----------	--------

7.2 מימוש התוכנית

1. הוצאת היתרים תתאפשר בתוך 3 שנים מיום אישור התוכנית כחוק.
2. התוכנית תחשב כבטלה אם לא ניתן היתר בניה למתקן פוטו וולטאי מכוחה בתוך 3 שנים מיום אישורה, וכן אם לא הוקם מכוחה, בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר, מתקן פוטו וולטאי המיצר חשמל.
3. מוסד התכנון רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד ובתנאי שפרסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תוכנית.
4. פקע תוקפה של התוכנית כאמור לעיל יחול הייעוד בתא שטח מס' 1 ומס' 2 ביעוד חקלאי.

7.3 הפעלת המתקן

הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד – 1954.

8. חתימות

תאריך: 4/12/2012	חתימה: 	שם: איתן כהן- ת.ז. 055027601 עומרי ידין- ת.ז. 053665188	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 570030320	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ נאות סמדר		
תאריך: 22/11/12	חתימה: א.פ. אדריכלות בע"מ	שם: אילן פרץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512746181-1	תאגיד: 51-274618-1	תאגיד: א.פ. אדריכלות	
תאריך: 4/12/2012	חתימה: כלל פינוי סמדר בע"מ	שם: אדם הווארד- ת.ז. 322029059 דורון ודאי- ת.ז. 054176565	יזם בפועל
מספר תאגיד: 514422708	תאגיד: כלל פי. וי. סמדר		
תאריך: 7/11/2012	חתימה: 	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע (בעלים)
מספר תאגיד: 	תאגיד: 		
תאריך: 4/12/2012	חתימה: 	שם: איתן כהן- ת.ז. 055027601 עומרי ידין- ת.ז. 053665188	בעל עניין בקרקע (חוכרים)
מספר תאגיד: 570030320	תאגיד: קיבוץ נאות סמדר		

12/15/57

12/15/57

12/15/57

12/15/57

12/15/57