

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 20.01.2013
נתקבל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 7/מפ/1034
שם תוכנית: מתקן פוטו וולטאי, שדה צבי

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים, בני שמעון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20.1.13</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>81413</u> יו"ר הוועדה המחוזית נאמן</p>	

דברי הסבר לתוכנית

כחלק מהמאמץ העולמי לצמצום השפעות ההתחממות הגלובאלית ולאור ההסכמים הבינלאומיים שנחתמו בנושא, עליהם חתומה גם מדינת ישראל, יזמה ממשלת ישראל מערך פעולות לעידוד ייצור החשמל באנרגיות מתחדשות בכלל ואנרגיה סולארית בפרט. בין שאר הפעולות לעידוד ייצור החשמל באנרגיה סולארית נכללו הסדרה של תעריפי הייצור ואישורה של תמ"א 10/ד/10 מיום ה' 17.1.2011, י.פ. 6189, המסדירה את ההיבטים התכנוניים.

מושב שדה צבי יחד עם חברת אורמת מערכות וחברת סאנדיי אנרגיי נערכו להקמת אתר ליצור חשמל באמצעות לוחות פוטו וולטאיים בשטחי המשבצת החקלאית של המושב, כחלק ובהתאמה למדיניות שאושרה בתמ"א 10/ד/10. לצורך כך מוגשת תכנית זו.

לאחר שנבחנו מספר חלופות במשבצת היישוב, לעניין ההתאמה למדרג האפשרויות שנקבע בתמ"א, נבחר אתר בחלקה הדרומי של משבצת היישוב. הבחינה כללה את גגות המושב אשר לא שטחם לא הספיק, חלקות א המעובדות, חלקות ב הנמצאות בעיבוד או שאינן מתאימות בשטחן להיקף ההפקה הנדרש וכו'. האתר שנבחר נמצא בסמוך ליישוב עצמו ובשטחים שאינם בעיבוד אינטנסיבי של הקרקע כך שמתאפשרת הקמת חווה של מתקנים פוטו וולטאיים בחטיבת קרקע של כ- 163 דונם שייעודה שונה לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים למטרה זו. האתר נמצא ממזרח ליישוב שדה צבי, ממערב לכביש 334 ומצפון לכביש 293. תפוקת החשמל המתוכננת במתקן זה עומדת על 6 מגהוואט. חיבור החשמל לאתר יבוצע מקו מתח גבוה העובר מדרום לשטח התכנית. קו החשמל להוצאת אנרגיה יתכונן, יוקם ויופעל ע"י חברת החשמל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
מתקן פוטו וולטאי שדה צבי	מספר התוכנית	1034/מפ/7	
	מספר התוכנית	162.784 דונם	1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	01	1.3 מהדורות
	מספר מהדורה בשלב	15.11.2012	
	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	כן	1.4 סיווג התוכנית
ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	לא רלוונטי	
ללא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
ללא איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות	ללא איחוד וחלוקה	
לא	סוג איחוד וחלוקה	לא	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בני שמעון + שמעונים
		קואורדינטה X	174,000
		קואורדינטה Y	594,750
1.5.2	תיאור מקום	שטחים חקלאיים ממזרח למושב שדה צבי, ממערב לכביש 334 ומצפון לכביש 293.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית בני שמעון ומועצה אזורית מרחבים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה	מושב שדה צבי
		רחוב	-
		מספר בית	-

יפורסו ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100270/1	מוסדר	חלק מהגוש		67, 1
100271				73

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 10/ד/10	פירוט	התכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו.	6189	17.1.2011
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 35. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"א 35.	5474	27.12.2005
תמ"מ 23/14/4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"מ 23/14/4 על תיקוניה. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התמ"מ.	6457	08.08.2012
4/232/03/7	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 4/232/03/7. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית 4/232/03/7.	4944	17.12.2000
305/02/7	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 305/02/7. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית 305/02/7.	4053	5.11.1992

1.6:2 יחס בין התוכנית לבין תוכניות בהפקדה

56/305/02/7 בהפקדה	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 56/305/02/7. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית 56/305/02/7.		
-----------------------	--------	---	--	--

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' ליאת איינהורן	15.11.2012		17		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' ליאת איינהורן	15.11.2012	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' ליאת איינהורן	15.11.2012	1	-	1:2,500	מנחה	נספח בינוי
	רשות הניקוז	אמנון נטוף, לביא-נטוף	12.2011	1	21	-	מחייב	נספח ניקוז והידרולוגיה
	ועדה מחוזית	גיא שלף, דני עמיר, עפירא	12.2011	-	99	-	רקע	מסמך סביבתי-נופי

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מורשי חתימה	מקצוע / תואר
100309/6	itzhak@mercha vim.org.il	08-9929476	050-6933288	050-7277962	מושב שדה צבי ד.ג. נב	571020494	שדה צבי אגודה חקלאית שיתופית בע"מ		10780898	יצחק תורגימן	יו"ר ועד אגודה

זים 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
acohen@ormat.com	08-9439901		08-9433777	ת.ד. 68 יבנה 81100	550238158	אורסאן ארג"י 1 שותפות מוגבלת		120056 022808984	יהודית ברוניצקי / יורם ברוניצקי	יורם ברוניצקי

15.11.2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 17

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מורשי חתימה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	ת.ד. 233 ב"ש		מינהל מקרקעי ישראל				
itzhak@merchavim.org.il	08-9929476	0506933288	050-7277962	מושב שדה צבי ד.ג. נגב	571020494	שדה צבי אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	10780898	יצחק תורג'מן	יורד ועד אגודה חקלאית שיתופית	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
lecatp@gmail.com	03-6471135	054-7780207		מבצע קדיש 8, ת"א		מקומית	00111408	015192669	ליאת איינהורן	אדריכלית	עורך ראשי
gshelef@inter.net.il	076-5404346	052-3385433	076-5404345	מושב דב 81, 76867		גיא שלף	104308	058419177	גיא שלף	אד' נרף	אדריכל נרף
oriamir@zahav.net.il	072-2765687	054-77558158	03-5336464	משה אביב 6 אור יהודה		דני עמיר ועמית שפירא		059244053	דני עמיר	יועץ סביבה	סביבה
shapira13@bezeqint.net	072-2765687	052-5708198	7010116	ליאון שריגוס, ת"ד 54		דני עמיר ועמית שפירא		055720841	עמית שפירא	יועץ סביבה	סביבה
ron.frumkin@gmail.com	02-5332024	052-861702	5332028	ת.ד. 2444 מברשת ציון 90805		רון פרומקין וועץ אקולוגי		53619862	ד"ר רון פרומקין	אקולוג	אקולוג
Amnon@lavi-natif.co.il	03-5584524		03-5584506	ת.ד. 48266 תל-אביב-יפו 61480		לביא-נטיף מהנדסים בע"מ	12712	09310590	אמנון נטיף	יועץ ניקוז	ניקוז
ronen@hif-mapping.co.il	03-9627082		03-9627082	הכשרת הישוב ח.ת. 10 ח.ד.ש ראשלי"צ		הלפרין פלוס	442	42468215	משה פלוס	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או העברה של חשמל, תקשורת, מים ניקוז וביוב.
מתקן פוטו וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל בתכנית ששטחה לא יעלה על 750 דונם, הממירה אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים. שטח המתקן יכלול את כל התשתיות הדרושות לתפעולו, למעט קווי החשמל.
טרקר	מערכת לייצור חשמל הממירה ישירות אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית, המותקנת על גבי משטח מוגבה מהקרקע, באופן המאפשר עקיבה ומאפשר, לפחות חלקית, המשך השימוש הקיים בקרקע.
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

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו וולטאי במושב שדה צבי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הקמת מתקן בהספק של 6 מגה וואט לצורך הפקת חשמל בשדה צבי.
2. שינוי יעוד קרקע מ"קרקע חקלאית" ל"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".
3. קביעת יעוד עבור שטח ללא יעוד בתכנית מפורטת ליעוד "קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".
4. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב בייעוד "קרקע חקלאית".
5. קביעת זכויות בניה למבנים קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, תנאים בהיתר ותנאים להפעלת המתקן.
6. קביעת שימושים ותכליות.
7. קביעת הוראות לטיפול נופי.
8. קביעת הוראות לפקיעת תוקף התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	162.784 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר בנוי	ל"ר

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים מותרים
א.	עיבוד חקלאי עד להקמת המתקן פוטו וולטאי.
ב.	שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן הפוטו וולטאי יבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה.
ג.	הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10, בהספק של כ- 6 מגאווט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולרית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות.
ד.	בתום הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי יפרק היזם ומגיש התכנית את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התכנית, והקרקע תשמש לחקלאות או לפי ייעוד בתכנית מאושרת ערב אישור המתקן הפוטו-וולטאי.
4.1.2	הוראות
א.	השטח מיועד למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר בשטח התכנית יהווה סטייה ניכרת.
ב.	המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא יגבילו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
ג.	חיבור מים קבוע למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.
ד.	עבודות העפר תהיינה מזעריות וללא ישור מפלסים.
ה.	חיבור החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.

4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	לעיבוד חקלאי. בשטח המסומן בזיקת הנאה יותר מעבר כלי רכב.
4.2.2	הוראות
א.	בתחום שיפוט מ.א. שני שמעון - בהתאם לתכנית מתאר בני שמעון מסי 305/02/7. בתחום שיפוט מ.א. מרחבים - בהתאם לתמ"מ 14/4.
ב.	זיקת הנאה למעבר רכב. תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל /או כלי רכב כמסומן בשריט. זכות המעבר כאמור לעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו.
4.3.2	הוראות
	ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)		מספר קומות		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד כוללים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי מפלס לכניסה		גודל מגרש מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
									אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי הבנייה	מתחת לכניסה	הקובעת			
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מחנת	מחנת	מחנת	מחנת	מחנת	מחנת	מחנת	מחנת	מחנת	מחנת	מחנת	מחנת
				0	4 (א)	0.06%	-	100 מ"ר	-	-	100 מ"ר	100 מ"ר	160,187	1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
					3.5	90%									מבנים

(א) גובה מבנה במ' מפני הקרקע.

(ב) גובה גדר במ' מפני הקרקע.

(ג) גובה עמודי תאורה במ' מפני הקרקע.

גובה פאנל/קולט פוטו-וולטאי מפני הקרקע.

(***) כמפורט בסעיף 5.2 להלן

5.2 - הוראות

1. שטחי הבנייה שניתבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפאנלים) ולמתקנים הנלווים להם, כל הקולטים והמתקנים הנלווים, וככלל מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יתר בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, נואת בתכנית המירבית ומגבלות הבנייה הקבועים בתכנית זו.
2. זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן ייעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
3. טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
4. בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.
5. מחוץ לקווי בניין תותר הקמה של קווי ומתקני תשתית.

15.11.2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 17

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ 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. מיקום מבני ומתקני ההשנאה יכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתחום קווי הבניין.
 - ה. התייעצות עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.
 - ו. אישור הועדה המקומית לנספח ושימור 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. האחריות לשיקום השטח והשבתו לחקלאות חלה על המושב והיזם.
 - ז. בבקשה 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.
 - 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 בס"ק ג' 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. חיבור מים למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכות המים של הישוב, המשמשות לעיבוד חקלאי.
 - יד. תיאום עם קק"ל לעניין הזרמת מי נגר משטח התכנית.
 - טו. הבקשה להיתר תלווה בתכנית עבודה מפורטת לשילוב נופי שתוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול אמצעים ופעולות לשילוב התכנית בסביבתה, כולל נטיעות. התכנית תצורף להיתר ותהווה חלק מתנאיו.
 - טז. בהיתר ירשם:
- 1) תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידיאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.
 - 2) 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 וקרבת כלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.
 - 3) 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. במידה ויימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות, יוסיף היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים דו"ח יוגש לרשות

<p>הניקוז.</p> <p>4) 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.</p> <p>5) בתום פעילות המתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי.</p> <p>6) היתר הפעלה למתקן הפוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:</p> <p>i. לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.</p> <p>ii. מהנדס הועדה הנקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.</p> <p>7) הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד – 1954.</p>

<p>6.2. גמישות התכנית</p> <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>

<p>6.3. 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 יישאר בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמוד. פני הקרקע, למעט שטח הדרך ו/או עמוד החשמל עצמו, יוחזרו למצבם המקורי.</p> <p>ד. גדר המתקן תיבנה בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>ה. מיקום חדרי השנאים יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית.</p> <p>ו. בכל שלבי הבנייה ינקטו מירב האמצעים למניעת אבק משטח התכנית, ובכלל זה: הרטבת דרכים וקירוי פעולות המייצרות אבק.</p> <p>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.</p> <p>ח. בשלב ההקמה בלבד ניתן יהיה להקים שירותים כימיים/ביולוגיים.</p> <p>ט. הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והיחידה הסביבתית. פסולת בת מחזור תופרד ותועבר למפעלי מחזור.</p>
--

<p>6.4. מניעת מפגעים סביבתיים בעת התפעול השוטף של המתקן הפוטו וולטאי</p> <p>6.4.1 תאורה, גדר וכבלי חשמל</p> <p>א. לאורך גדר המתקן יותקנו אמצעים טכניים שאינם יוצרים זיהום אור, כגון: רגשי תנועה, מצלמות</p>
--

<p>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.</p> <p>6.4.2 הגנה על בעלי חיים</p> <p>א. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמדות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים /או יטמנו בקרקע כך שימנעו סכנת התחשמלות לבעלי חיים מכרסמים. ב. יבחן שימוש בפאנלים המאופיינים בקיטוב אור (light Polarized) נמוך. ג. 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.</p> <p>6.4.3 מזעור ההשפעה על הנוף החקלאי והשטחים הפתוחים</p> <p>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.</p> <p>6.4.4 מניעת מטרדים</p> <p>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.</p> <p>6.4.5 מניעת זיהום קרקע</p> <p>א. 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>

<p>6.5 מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-וולטאי תשתיות ומבנים</p> <p>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 6.3 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.</p>

<p>6.6 תשתיות</p> <p>א. כללי: כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות. ב. 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 הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי. ג. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.</p>
--

<p>6.7 ניקוז ונגר עילי</p>

- א. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת לוודא שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תעלה על הכמות שנתרמה לשטח בטרם הקמת המתקן.
- ב. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.
- ג. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים בתכנית הטבעית של הקרקע הקיימת או כגידולים חקלאיים התואמים את השימוש של המתקן הפוטו-וולטאי.
- ד. יש להבטיח הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
- ה. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח התכנית, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכיו"ב.
- ו. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזורים המבוינים והחניה.
- ז. אם בכוונת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה. וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.

6.8. חלוקה ורישום

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

6.9. רשות העתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אלה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין העולה על 10%.

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד.	

7.2. מימוש התוכנית

- א. תכנית זו תאפשר הוצאת היתרי בנייה למתקן פוטו-וולטאי בתוך שלוש שנים בלבד מיום אישורה.
- ב. תכנית זו תיחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן פוטו-וולטאי מכוחה בתוך שלוש שנים מיום אישורה, וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך שלוש 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, ובתנאי שפרסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
- ד. פקע תוקפה של תכנית כאמור לעיל יחול הייעוד "קרקע חקלאית" על תאי שטח 1, 2.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יצחק תורג'מן	חתימה: שדה צבי עודה חקלאית שיתופית בע"מ	תאריך: 16.01.2013
מגיש התוכנית	שם: שדה צבי אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	תאריך: 16.01.2013	מספר תאגיד: 57-1020494
מגיש התוכנית	שם: שדה צבי אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	תאריך: 16.01.2013	מספר תאגיד: 550238158
עורך התוכנית	שם: אדי ליאת איינהורן	חתימה: אדי ליאת איינהורן אדריכלות אינוני ערים	תאריך: 30.12.2012
עורך התוכנית	שם: אדי ליאת איינהורן	תאריך: 30.12.2012	מספר תאגיד: 117408
יזם בפועל	שם: יהודית ברוניצקי / יורם ברוניצקי	חתימה: אורסאן אנרג'י 1 שותפות מוגבלת	תאריך: 10.1.2013
יזם בפועל	שם: אורסאן אנרג'י 1 שותפות מוגבלת	תאריך: 10.1.2013	מספר תאגיד: 550238158
בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה: מינהל מקרקעי ישראל	תאריך: 16/1/13
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק תורג'מן	חתימה: שדה צבי עודה חקלאית שיתופית בע"מ	תאריך: 16.01.2013
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק תורג'מן	תאריך: 16.01.2013	מספר תאגיד: 57-1020494
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק תורג'מן	תאריך: 16.01.2013	מספר תאגיד: 550238158