

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
20.01.2013  
נתקבל

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מפ/1037

שם תוכנית: מתקן פוטו וולטאי - מושב ישע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לחליטה ביום: <u>8/4/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>8/4/13</u></p> <p>נושק הוועדה המחוזית</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 המסדירה את ההיבטים התכנוניים.

מושב ישע יחד עם חברת אורמת מערכות וחברת סאנדיי אנרג'י נערכו להקמת אתר ליצור חשמל באמצעות לוחות פוטו וולטאיים בשטחי המשבצת החקלאית של המושב, כחלק ובהתאמה למדיניות שאושרה בתמ"א 10/ד/10 אשר קיבלה תוקף ב- 17.1.2011 ופורסמה בי.פ מס' 6189. לצורך כך מוגשת תכנית זו.

בבחינת החלופות לתכנית נבחנה האפשרות להקמת מתקנים על גגות המושב אולם לא נמצאו גגות בשטח מספק, נבחנו חלקות א המעובדות וכן חלקות ב המעובדות ברובן או שאינן מספקות שטח רציף מספק להקמת המתקן.

התכנית מאפשרת הקמת מתקנים פוטו וולטאיים בחטיבת קרקע של כ- 140 דונם שייעודה שונה לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים למטרה זו. הקרקע ממוקמת בקצה המערבי של משבצת המושב, במרחק של כ- 2.5 ק"מ מאזור המגורים ממזרח לכביש 232 ומצפון לשביל טיול מס' 13575 ("דרך השדות").

תפוקת החשמל המתוכננת במתקן זה עומדת על 8 מגהוואט. חיבור החשמל לאתר יבוצע מקו מתח גבוה העובר בגבול הדרום מערבי של שטח 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**

יפורסם  
ברשומות

מתקן פוטו וולטאי, מושב ישע

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

1037/מפ/7

מספר התוכנית

138.255 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

01

מספר מהדורה בשלב

15.11.2012

תאריך עדכון המהדורה

יפורסם  
ברשומות

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

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**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	שמעונים
	קואורדינטה X	140,000
	קואורדינטה Y	571,500

**1.5.2 תיאור מקום** מדרום לישוב ישע ומזרח לדרך מס' 232.

<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>	<b>רשות מקומית</b>	מועצה אזורית אשכול
	<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	חלק מתחום הרשות
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	<b>נפה</b>	באר שבע
	<b>יישוב שכונה</b>	בתחום המשבצת החקלאית של מושב ישע
	<b>רחוב</b>	-
	<b>מספר בית</b>	-

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100309	מוסדר	חלק מהגוש		6,8,19
100307	מוסדר	חלק מהגוש		43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

<b>מספר גוש ישן</b>	<b>מספר גוש</b>
	ל.ר.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

<b>מספר מגרש/תא שטח</b>	<b>מספר תוכנית</b>
	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
26.8.1976	2247	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 3. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"א 3. הקלה בקו בניין לפי סעיף 8א' מ-100 מ' ל-50 מ'.	כפיפות	תמ"א 3
17.1.11	6189	התכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו ע"פ הוראות התמ"א.	פירוט	תמ"א 10/ד/10
16.8.2007	5704	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 4/ב/34. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"א 4/ב/34.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
14.9.2009	5998	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 5/ב/34. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"א 5/ב/34.	כפיפות	תמ"א 5/ב/34
27.12.2005	5474	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 35. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"א 35.	כפיפות	תמ"א 35
23.01.2000	4845	תכנית זו כפופה להוראות תמ"מ 14/4. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"מ 14/4 על תיקוניה.	כפיפות	תמ"מ 14/4
6.4.2003	5172	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מש"ד 16.	שינוי	מש"ד 16

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' ליאת	15.11.2012	-	17	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' ליאת	15.11.2012	1	-	1:2,500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' ליאת	15.11.2012	1	-	1:2,500	מנחה	נספח בניני התוכנית
	ועדה מחוזית	אמנון נטוף, לביא-נטוף	04.2011	-	19	-	מנחה	נספח ניקוז והידרולוגיה
	ועדה מחוזית	גיא שלף, דני עמיר, עמית שפירא	12.2011	-	95	-	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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
100309 /6	yesha@actcom.net.il	089965212	0544854562	08-9982377	מושב ישע י.ד.ג. נב 85430	מושב ישע - מושב עובדים להתשובות הקלאית שיתופית בע"מ	570014498	06536917555425391	יהודה מרמון כהן דליה	יור' יעד מזכירת ועד		

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
acohen@ormat.com	08-9439901		08-9433777	ת.ד 68 יבנה 81100	550238182	אורטאן אנרג'י 3 שותפות מוגבלת		120056022808984	יהודית ברונצקי/ יורם ברונצקי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6264250		08-6264333	קריית הממשלה רח' התקווה 4, ת.ד. 233 באר שבע 84101		מינהל מקרקעי ישראל			
yesha@acico m.net.il	089965212	0544854562	08-9982377	מושב ישע ד.ג. נגב 85430	5502381 82	מושב ישע - מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	065369175 55425391	יהודה מדמון כהן דליה	יו"ר ועד מושב

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
lecatp@gmail.com	03-6471135	7780207		מבצע קדש 8, ת"א 76867		גיא שלף	00111408	015192669	015192669	ליאת איינהורן	אדריכלית	אדריכל נוף
gshelef@inter.net.il	076-5404346	3385433	076-5404345	משגב דב 81, ת"א 76867		דני עמיר	104308	058419177	058419177	גיא שלף	יועץ סביבה	אדריכל נוף
orianmir@zahav.net.il	072-2765687	77558158	03-5336464	משה אביב 6, אור יהודה		ועמית שפירא		059244053	059244053	דני עמיר	יועץ סביבה	סביבה
shapira13@bezeqini.net	072-2765687	5708198	077-7010116	לאור שריגים, ת"ד 54		ועמית שפירא		055720841	055720841	עמית שפירא	יועץ סביבה	סביבה
ron.frumkin@gmail.com	02-5332024	861702	02-5332028	ת.ד. 2444, מבשרת ציון 90805		רון פרומקין		53619862	53619862	ד"ר רון פרומקין	אקולוג	אקולוג
Amnon@lavi-natif.co.il	03-5584524	5219663	03-5584506	ת.ד. 48266, תל-אביב-יפו 61480		לביא-נטיף מתחסיים בע"מ	12712	09310590	09310590	אמנון נטיף	יועץ ניקוז	ניקוז
ronen@hf-mapping.co.il	03-9627082		03-9627082	הכשרת הישרוב 10 א.ת. חדש ראשלי"צ		הלפרין פלוס	442	42468215	42468215	משה פלוס	מורד	מורד

## 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
טרק	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.
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.
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 תשתיות	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו או בהוראות תמ"א 10/ד/10, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו וולטאי במושב ישע.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד מ"קרקע חקלאית" ליעוד מעורב "קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".
2. הסדרת דרך גישה ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
3. קביעת תנאים והנחיות בינוי להקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק של 8 מגה וואט.
4. קביעת השימושים המותרים.
5. קביעת הוראות בניה.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
7. קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות.
8. קביעת שלבים והתניות לביצוע.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	138.255 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		0	0	0		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.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	זיקת הנאה למעבר רכב	
		קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
		דרך מאושרת
	2	קרקע חקלאית

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	אחוזים	מ"ר
94.1	130,129	99.9	138,159
5.8	8,030	0.1	96
0.1	96		
100%	138,255	100%	138,255



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים מותרים</b>
<b>א.</b>	עיבוד חקלאי אפשרי עד ליישום התכנית
<b>ב.</b>	הצבת מתקנים פוטו וולטאיים
<b>ג.</b>	בשטח זה תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 בהספק של 8 מגהווט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולרית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי תשתית ומתקנים, מתקני עזר כגון מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות, דרכים וחניות. כל עוד לא קם המתקן הפוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים ע"פ תכנית מאושרת בדגש על החקלאות הקיימת בשטח.
<b>ד.</b>	שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן יבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה.
<b>ה.</b>	תיאסר הקמת שירותים שלא ע"פ סי' 4.1.2 ס"ק ו' ולא יותרו מגורי שומר.

<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	השטח מיועד למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר בשטח התכנית יהווה סטייה ניכרת.
<b>ב.</b>	המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא יגבילו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
<b>ג.</b>	חיבור מים קבוע למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.
<b>ד.</b>	עבודות העפר תהיינה מזעריות וללא ישור מפלסים.
<b>ה.</b>	חיבור החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
<b>ו.</b>	יעשה שימוש בשירותים כימיים/ביולוגיים בזמן ההקמה בלבד.
<b>ז.</b>	בתום הפעלת המתקן הפוטו וולטאי יפרק היזם ומגיש התכנית את המתקן הפוטו וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו ויובטח פינוי שטח התכנית. הקרקע תשמש לחקלאות, לפי ייעוד בתכנית מאושרת ערב אישור המתקן הפוטו וולטאי.
<b>ח.</b>	לא תהיה פגיעה בעצים הסמוכים לגבול התכנית.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו.
<b>ב.</b>	יותר מעבר ברכב לשטח המתקן הפוטו וולטאי.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו.
<b>ב.</b>	תובטח זכות מעבר לציבור לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות מעבר זו תרשם בלשכת רישום המקרקעין.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

### 5.1 – טבלת זכויות

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת						מתחת לבנייה	מעל מפלס לבנייה			
			0	1	4 (א) 4.2 (ב) 8 (ג)	0.15%	-	-	0.07%	100 מ"ר	100 מ"ר	130,129	1	קרקע ומתקנים תורניים
					3.5	90%			**					מבנים פאזליים/ קולטים

(א) גובה מבנה במי מפני הקרקע.

(ב) גובה גדר במי מפני הקרקע

(ג) גובה עמודי תאורה במי מפני הקרקע.

גובה פאזל/קולט פוטו-וולטאי מפני הקרקע.

(\*\*) כמפורט בסעיף 5.2 להלן

### 5.2 - הוראות

- שטחי הבנייה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הנדשיות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפאזלים) ולמתקנים הנלווים להם (שנאים בתוך מבנים מקוריים). כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכלל מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקוריים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה. וזאת בתכנית המירבית ומגבלות הבנייה הקבועים בתכנית זו.
- 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.
- טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
- בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.
- מחוץ לקווי בניין תותר הקמה של קווי ומתקני תשתית.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים להוצאת היתר בניה

- היתרי בנייה 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 השנאה יכלל בבקשה להיתר.
  - ה. התייעצות עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.
  - ו. אישור הועדה המקומית לנספח 'שימור ושיקום הקרקע והשבתה לחקלאות' הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול את תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק. כמו כן הנספח יכלול הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן, לרבות ניקוי המתקנים בכדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר ע"י חומרי ניקוי. בנוסף, תיכלל בנספח הוראה כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון ליצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
  - 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 קבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום הוראות להקמת, 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. התחייבות היזם לעיבוי וציפוף נטיעות קיימות בממשק עם כביש 232.
  - יד. 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. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה לרשות העתיקות 48 שעות לפני תחילת ביצוע העבודות.
    4. בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.
    5. במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה אחת לשנה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסתף. 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 הניקוז.
    6. יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/נקבע על ידי חברת החשמל לישראל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים

<p>– חשמל.</p> <p>7. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה לצה"ל.</p> <p>8. היתר הפעלה למתקן הפוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים הבאים:</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 המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.</p> <p>9. הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד – 1954.</p>
---

<p><b>6.2. גמישות התכנית</b></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 של קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.</p>
---

<p><b>6.3. מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת המתקן הפוטו-וולטאי, קווי חשמל ופריצת דרכים</b></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> <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 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.</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>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.</p> <p>יא. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.</p>
--

<p><b>6.4. מניעת מפגעים סביבתיים בעת התפעול השוטף של המתקן הפוטו-וולטאי</b></p> <p><b>6.4.1 תאורה, גדר וכבלי חשמל</b></p> <p>א. לאורך גדר המתקן יותקנו אמצעים טכניים שאינם יוצרים זיהום אור, כגון: רגשי תנועה, מצלמות אור נמוך וכדו'.</p> <p>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><b>6.4.2 הגנה על בעלי חיים</b></p> <p>א. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמדות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים ו/או יטמנו בקרקע כך שימנעו סכנת התחשמלות לבעלי חיים מכרסמים.</p>
--

<p>ב. יבחן שימוש בפאנלים המאופיינים בקיטוב אור (light Polarized) נמוך.</p> <p>ג. ככל שיימצא עי"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><b>6.4.3 מזעור ההשפעה על הנוף החקלאי והשטחים הפתוחים</b></p> <p>א. מבני השנאים, וחדר הבקרה יצבעו בצבע האדמה המקומית ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ב. השילוט סביב המתקן יהיה מינימאלי, אולם יענה על דרישות צה"ל ככל שיהיו לעניין זה.</p> <p>ג. לאחר הקמת התשתיות לתחנה תותר זריעת צומח עשבוני טבעי, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ד. מניעת התפתחות 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.</p> <p>ה. תבוצע פעילות למניעת התבססות צומח פולש בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p><b>6.4.4 מניעת מטרדים</b></p> <p>א. מכולות ו/או מבני ההשנאה יהיו נעולים ועליהם יהיה שילוט מתאים המתריע על רמות קרינה אלקטרו-מגנטית סביב ובתוך המבנים.</p> <p>ב. הסדרי פינוי אשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית.</p> <p><b>6.4.5 מניעת זיהום קרקע</b></p> <p>א. היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למוזמים, בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה.</p> <p>ב. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.</p> <p><b>ככלל, כל פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</b></p>
---

<p><b>6.5 מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-וולטאי, תשתיות ומבנים</b></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.</p> <p>ב. ההנחיות לעניין מניעת מטרדי אבק ורעש, פינוי אשפה והקמת שירותים זמניים שפורטו בסעיף 6.3 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.</p> <p>ג. עם הפירוק יישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה העת, או יפוננו לאתר מורשה על פי כל דין ועל פי הנחיות המשרד להגייס כפי שייקבעו במועד פירוק המתקן.</p> <p>ד. פירוק המתקן ייעשה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע והכל בהתאם להנחיות משרדי הגנת הסביבה ו/או חקלאות ו/או רשות הטבע והגנים.</p>
--

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

<p><b>6.7 ניקוז ונגר עילי</b></p> <p>1. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת לוודא שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תעלה על הכמות שנתרמה לשטח בטרם הקמת המתקן.</p> <p>2. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. יש להבטיח הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.</p>
---

5. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח התכנית, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכיו"ב.
6. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזורים המבוניים והחניה.
7. אם בכוונת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה. וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.

### 6.8. הפקעות לצרכי ציבור (רק בתכנית שיש בה דרך מוצעת)

השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

### 6.9. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטלה השבחה במידת הצורך בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

### 6.10. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

### 6.11. הוראות בנושא עתיקות

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

### 6.12. הוראות צה"ל

- א. לא תהיה חסימה של דרכים קיימות ולא תוגבל תנועה בסמוך למתקן.
- ב. קווי המתח המובילים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת ייתכנות להטמנה תת קרקעית. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם ימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות טיסה.
- ג. היזם נדרש להעביר אישור (הנתמך ע"י FAA או ה-ICAO לסוג הטכנולוגיה המתוכנן) לכך כי אין סיכון של סנוור מהתחנה או הצהרה כי המתקנים, אותם הוא מציב בפועל באתרים שאושרו, זהים במאפייניהם למתקנים שהורכבו בשד"ת אזרחיים על פי אישור ה-FAA/ICAO (על פי עקרון הדמיות).
- ד. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המתקנים, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המגודר דורשת אישור נפרד.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד.	

### 7.2. מימוש התוכנית ופקיעת תוקפה

1. תכנית זו תאפשר הוצאת היתר בניה למתקן פוטו וולטאי בתוך 3 שנים בלבד מיום אישורה.

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 15 מתוך 17

2. תכנית זו תחשב בטלה אם לא הוצא היתר להקמת מתקן פוטו-וולטאי מכוחה בתוך 3 שנים מיום אישורה וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו וולטאי המייצר חשמל.
3. מוסד התכנון שאישר את התכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד, ובתנאי שפורסמה על כך הודעה כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
4. פקע תוקפה של התכנית כאמור, יחול בתחומה ייעוד הקרקע שחל במקום ערב אישורה, בכפוף לסעיף 1.6.1.



8. חתימות

תאריך:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	יהודה מדמון/ כהן דליה	
57-001449-8	תאגיד/ שם רשות מקומית:	
	ישע מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ	
תאריך:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	אדי ליאת איינהורן	
31.1.2012	תאגיד:	
	111908 מ.ר.ל.	
תאריך:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	יהודית ברונצקי/ יורם ברונצקי	
3.1.2013	תאגיד:	
	אורסאן אנרג'י 3 שותפות מוגבלת	
תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	הת' סל' 7	
550238182	תאגיד:	
	מינהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	יהודה מדמון/ כהן דליה	
	תאגיד:	
	ישע- מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	
תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	
	חתימה:	
	שם:	
	תאגיד:	