

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
7.8.03
נתקבל

| |
|---|
| הוראות התוכנית |
| תוכנית מס' 7/מפ/1043 |
| שם תוכנית: מתקן פוטו וולטאי מושב יכיני |

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 לתכנון ובניה 3/8/13 לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר יו"ר הוועדה המחוזית תאריך: 1/5/13 </p> | |
| | |
| | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית - מתקן פוטו וולטאי מושב יכיני

מושב יכיני יוזם הקמת מתקן פוטו-וולטאי להפקת אנרגיה חשמלית מקרינת השמש בתחום המשבצת של הישוב, על ידי הוספת שימושים נוספים ליעוד קרקע חקלאית קיים. גודל המתקן הוא כ- 470 דונם.

הגישה למתקן תתאפשר מתוך דרך סטטוטורית מקומית של המושב על פי הגדרת התכנית מס' 131/03/7 שבתוקף וזיקת הנאה לתנועה בדרך חקלאית קיימת. בבחינת החלופות למיקום המתקן עלה שרוב גגות מבני המשק לא מתאימים למתקן בהספק המבוקש.

החלופה המוצעת, נמצאת מזרחית למושב ובצמידות דופן לחלקות "א" של המושב.

הספק המותקן של המתקן פוטו-וולטאי כ-35 מגאווי"ט. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה בקו מתח עליון 161 ק"ו עילי. תוואי קו ההולכה מתחנת הכוח לרשת הארצית נקבע במשותף עם חברת חשמל והוא יתוכנן, יוקם ויופעל ע"י חברת החשמל. הרצועה לקו מתח עליון הינה חלק ממסמכי התכנית כפי שנקבע בסעיף 11.13 בהוראות תמ"א 10/ד/10 התכנית באה לפרט את התכנית המתאר הארצית למתקנים פוטו וולטאיים תמ"א 10/ד/10 ונערכה על פי הנחיותיה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| שם התוכנית ומספר התוכנית | שם התוכנית | מתקן פרטו וולטאי מושב יפני |
|--------------------------|---------------|---|
| 1.1 | שטח התוכנית | 1043/מפ/7 |
| 1.2 | מהדורות | 589.92 דונם |
| 1.3 | שלב | <ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף |
| 1.4 | סיווג התוכנית | <ul style="list-style-type: none"> • מספר מהדורה בשלב 1 • תאריך עדכון המהדורה 14/03/2013 • תוכנית מפורטת • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • לפי סעיף בחוק • היתרים או הרשאות • לא רלוונטי • תוכנית שמפוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה. • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא |

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|-------|-------------------------|---|-------------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | שמעונים |
| | | קואורדינטה X | 163000 |
| | | קואורדינטה Y | 599000 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | ממזרח למושב יכיני, בשטחי החקלאות של המושב | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | מ.א. שער הנגב |
| | | התייחסות לתחום הרשות | • חלק מתחום הרשות |
| | | נפה | באר שבע |
| | | יישוב | מושב יכיני |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | שכונה | ל"ר |
| | | רחוב | ל"ר |
| | | מספר בית | ל"ר |

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|----------------------------|
| 981 | • מוסדר | • חלק מהגוש | | 5,20 |
| 893 | • מוסדר | • חלק מהגוש | | 12,16,17,18,22,24,28,29,32 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל"ר | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל"ר | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----|
| ל"ר |
|-----|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|---|----------|----------------------------|
| 23.1.2000 | 4845 | | • כפיפות | ת.מ.מ 4/14 |
| 27.12.2005 | 5474 | | • כפיפות | תמא 35 |
| 23.2.1984 | 3027 | הוספת שימוש ליעוד קיים | • שינוי | ת.מ.שער הנגב - 303/02/7 |
| 17.1.2011 | 6189 | התכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפרטו וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו. | • פירוט | תמ"א 10/ד/10 |
| 10.2.1981 | 1128 | הוספת שימוש ליעוד קיים | • שינוי | ת.מ. 131/03/7 |
| | | | • כפיפות | תמ"א 5/ב/34 |
| 17.2.1983 | 2893 | הנחיות לרצועת מעבר לקווי חשמל ראשיים | • כפיפות | ת.מ. 2/112/03/7 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------------|--------------------------|-------------------|---------------|-------------|----------------|---------|--|
| | ו. מחוזית | אדרי אברהם אנדלשטיין | 14.03.2013 | | 22 | | • מחייב | הוראות התוכנית |
| | ו. מחוזית | אדרי אברהם אנדלשטיין | 14.03.2013 | 1 | | 1:5000, 1:2500 | • מחייב | תשריט התוכנית |
| | ו. מחוזית | אדרי אברהם אנדלשטיין | 14.03.2013 | 1 | | 1:2500 | • מנחה | נספח בינוי |
| | רשות הניקוז | נמרוד חלמיש | 02.2012 | | 15 | | • מנחה | נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז |
| | משרד להגנת הסביבה | עמית טל | 07.2012 | | 106 | | • רקע | מסמך נופי סביבתי |
| | משרד להגנת הסביבה | נעמי שגיב הראל חצרוני | 06.2012 | | 62 | | • רקע | מסמך נופי סביבתי לקו החשמל |
| | ו.מחוזית | דרי אלמקיאס | 11.2012 | | 34 | | • רקע | סקר חיבור לקליטת מתקן ייצור פוטו וולטאי יבני |

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/ חלקת(י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | 2727raban@gmail.com | | 050-9040061 | 08-6797133 | מושב יכני ד.ג. חוף אשקלון 79170 | 570012724 | מושב יכני | | 42412999 055016505 | (מורשי חתימה) חגיבי זכריה רבן סיאני יצחק | מושב יכני |

| 1.8.2 יזם בפועל | | | | | | | | | | |
|--------------------|------------|-------------|------------|----------------------|-----------|--------------------------------|-------------|------------------------|---|-----------------------------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| jon@aravapower.com | 08-6345670 | 052-2520196 | 08-6345671 | קיבוץ קטורה 88840 | 550238794 | יכני סאן זא', שותפות מוגבלת | | 017607439 314392440 | (מורשי חתימה) יונתן כהן עירא גרין | יכני סאן זא' סאן שותפות מוגבלת |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | |
|------------------------|-----|--------|------------|---------------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|-----------|--|--------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | | | 08-6797133 | מושב יכני ד.ג. חוף אשקלון 79170 | 570012724 | מושב יכני | 42412999 | 055016505 | (מורשי חתימה) חגיבי זכריה רבן סיאני יצחק | מושב יכני |
| | | | 08-6264333 | רח' התקווה 4 באר שבע | | | | | | מ.מ.ג. |
| | | | | | | | | | | חוכר |
| | | | | | | | | | | בעלים |

| 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 | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| abraham@abi.co.il | 08-6891228 | 050-5280707 | 08-6891232 | מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 89100 | 511536575 | א.ב. מתכנתים | 37836 | 69543502 | אברהם אדלשטיין | אדריכל |
| ms.mesgal@bcze.gov.il | 08-6236255 | 054-4920607 | 08-6286074 | רח' ירושע הצורך 34 באר שבע | 512224148 | מגה מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ | 826 | 307164806 | לאוניד ציריניאק | מוזד |
| nimrod@afik-eng.com | 08-6460915 | 052-2707240 | 08-6460914 | רח' הגורן 6, פארק תעשייה עומר 84965 | 54709837 | אפיק הנדסה | 41255 | 54709837 | נמרוד חלמיש | ד"ר מהנדס |
| | 03-7252774 | 050-5770577 | 03-7369972 | רח' יסמין 1 ת.ד. 9108 רמת אפעל 52190 | 057877219 | אמפיני בע"מ | | 057877219 | עמית טל | יועץ סביבתי |
| harel@icc.co.il | 04-8183672 | 052-3996150 | 04-8183670 | נתיב האור 1, ת"ד 10 חיפה 31000 | | חברת החשמל לישראל בע"מ | | 057496523 053463212 | הראל חצרוני | יועץ סביבתי |

1.9 הגדרות בתוכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|-------------------|--|
| מסדר חשמל | קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים להובלת חשמל, תיבות הסתעפות, שנאים, עמודי חשמל, עוגנים ואביזרים אחרים, שאליהם מחוברים קווי תשתית ומתקנים אחרים המשמשים את המתקן הפוטו-וולטאי. |
| מתקן פוטו-וולטאי | מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל בתכנית ששטחה לא יעלה על 750 דונם, הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים. שטח המתקן יכלול את כל התשתיות הדרושות לתפעולו, למעט קווי החשמל. |
| קו ומתקן תשתית | קו או מתקן עילי או תת-קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב. |
| תחמ"ש (תחנת משנה) | מתקן חשמלי שבו מתבצעת המרת אנרגיה מרמת המתח של המתקן הפוטו-וולטאי לרמת המתח של מערכת הולכת החשמל וכן השנאת חשמל ממתח עליון לטובת רשת החלוקה האזורית. |

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 בתמ"א 10/ד/10, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

הקמת מתקן פוטו-וולטאי בשטחי מושב יכיני.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת תנאים להקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק של כ-35 מגווא"ט לצורך הפקת חשמל.
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח פרטי פתוח.
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית למתקנים הנדסיים.
- קביעת הנחיות מיוחדות למסדרון תשתיות עלי.
- קביעת זיקת הנאה למעבר רכב בשטח ביעוד קרקע חקלאית.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה ובהיתר בנייה.
- קביעת הנחיות, מגבלות וזכויות בניה.
- קביעת השימושים והתכליות.
- קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות.
- קביעת תנאים להחזרת השטח לעיבוד חקלאי עם סיום פעילות המתקן הפוטו-וולטאי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|--------|-------------------------|
| 589.92 | סה"כ שטח התוכנית – דונם |
|--------|-------------------------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | מ"ר | מגורים |
| | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | מס' יחיד | |
| | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | מ"ר | דזור מיוחד |
| | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | מס' יחיד | |
| | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | מ"ר | מסחר |
| | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | מ"ר | תעסוקה |
| | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | מ"ר | מבני ציבור |
| | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | חדרים | תיירות / |
| | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | 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 | | | זיקת הנאה למעבר ברכב | תאי שטח | יעוד |
|--------------------|-------------|--------------------|-------------------------|---------|--------------------------------|
| מסדרון תשתיות עילי | קווי מקורות | מסדרון תשתיות עילי | | | |
| | | | | 1 | קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים |
| | 33 | 31-33 | | 2 | מתקנים הנדסיים |
| | 10 | | | 30-33 | דרך מאושרת |
| | 21 | 21-24 | 20 | 10 | פרטי פתוח |
| | | | | 20-24 | 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 |
| 79.73 | 470,350.00 | 98.86 | 583,220.00 |
| 1.03 | 6,070.00 | 1.14 | 6,700.00 |
| 15.53 | 91,600.00 | | |
| 2.58 | 15,200.00 | | |
| 1.14 | 6,700.00 | | |
| 100 | 589,920.00 | 100 | 589,920.00 |

←

| אחוזים | יעוד | אחוזים | יעוד |
|------------|--------------------------------|------------|------------------------|
| 79.73 | קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים | 98.86 | איזור חקלאי |
| 1.03 | מתקנים הנדסיים | 1.14 | דרך גישה |
| 15.53 | קרקע חקלאית | | |
| 2.58 | פרטי פתוח | | |
| 1.14 | דרך מאושרת | | |
| 100 | סה"כ שטח התכנית | 100 | סה"כ שטח התכנית |

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-35 מגווא"ט, בשטח זה תותר הקמת יחידת יצור פוטו וולטאיות, מבנים ומתקנים נלווים אליהן בעלי זיקה ישירה לייצור חשמל לרבות, מבנים ומתקנים להשנאה, בהתאם לדרישות התפעוליות, חדרי שליטה ובקרה, דרכים וחניות. לא תותר הקמת מבנה שומר. | |
| ב. כל עוד לא קם המתקן הפוטו וולטאי יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית קיימת בדגש על חקלאות קיימת בשטח. | |
| ג. בתום הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי יפרק היזם את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התכנית, והקרקע תשמש לחקלאות. | |
| 4.1.2 הוראות | |
| א. המתקן יעמוד בדרישות רשות החשמל לענין ייצור החשמל. | |
| ב. הוצאת החשמל שיוצר באתר וחיבורו לרשת החשמל הארצית תהיה באמצעות קו מתח עליון עילי 161 ק"ו. | |
| ג. המתקן יעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה לענין ההשפעה הסביבתית בכל הנוגע לקרינה, השתלבות נופית, אי מניעת קיום השימושים החקלאיים ורצף השטחים הפתוחים. | |
| ד. לאחר סיום שימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר שטח לחקלאות. שיקום השטח והשבתו לחקלאות יהיה ע"פ הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. | |
| ה. השימוש החקלאי במקביל לפעילות המתקן ייבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה. | |
| ו. המתקן ופעילותו הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית. | |
| ז. בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול מי נגר ומניעת שטפונות. | |
| ח. לא יהיה שינוי בטופוגרפיה ולא יהיה חישוף של פני הקרקע. | |
| ט. יוקם חיבור מים נפרד לפעילות המתקן. | |
| י. פינוי פסולת קולטים יהיה לאתר מוסדר. | |
| יא. כל מערכת חיווט אשר תהיה מונחת על פני האדמה ועד לגובה של 1 מ' מעל פני הקרקע תמוגן על מנת למנוע פגיעה של בע"ח. | |

| | |
|--|--|
| 4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת | |
| 4.2.1 שימושים | |
| א. דרך ציבורית מקומית על פי הגדרת התכנית 131/03/7 שבתוקף. | |
| 4.2.2 הוראות | |
| א. תותר גישה למתקן ההנדסי. | |
| 4.2.3 הוראות למסדרון תשתיות | |
| א. אישור להקמת קו החשמל בהתאם לאמור ולמסומן בתוכנית זו יינתן לפי הוראות חוק משק החשמל התשנ"ו - 1996 ולפי תקנות התכנון והבנייה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח - 1998. | |
| ב. לא יחליט נותן האישור לתכליות ולשימושים לעיל אלא לאחר שנוכח שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתו התקינה של קו החשמל והפעלתו ברצועת המעבר ולאחר התייעצות עם חברת החשמל ועפ"י העניין אישור מחברת החשמל. | |
| ג. קו חשמל | שטח הרצועה (מסדרון תשתית עילי) ישמש כתכלית עיקרית מכח תוכנית זו, להקמת קו חשמל עילי, עמודים ותיילים, במתח עליון, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקו. הוראה זו לא מונעת הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח אחר, נמוך ממתח עליון, בתחום הרצועה. שימושיים ותכליות נוספים, כמפורט למטה, מעבר לאמור בסעיף א', ובלבד שהקמתם והפעלתם לא יתבצעו מכוח תוכנית זו, והתקבל אישור חברת חשמל לשימוש או התכלית: 1. שימושים שאינם כרוכים בבניה 2. מבנים חקלאיים מבני שרות אחסנה פתוחה וסגורה חניה ובתי עלמין בגובה |

| | | |
|--|------------|----|
| <p>שאינו עולה על 4 מ'. חריגה מגובה זה מחייבת קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>3. חציה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו של קווי תשתית, מבנים ומתקנים הנלווים להם, עיליים או תת קרקעיים, ובכללם מים, ביוב, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילות ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל.</p> <p>4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח הרצועה, מחייבים קבלת הנחיות מחברת החשמל.</p> <p>5. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>6. יער למיניו, גן לאומי, שמורות טבע ונוף ופארקים.</p> <p>7. הקמת תשתיות, קווים, מבנים ומתקנים, כאמור בסעיפים קטנים א'-ז' לעיל, כפופים לדין הרלוונטי, לתכלית/שימוש לעיל ולא תתבצע הקמה או שימוש מכח תוכנית זו.</p> | | |
| <p>רוחב הרצועה יהיה 60 מ', כאשר ציר קו המתח העליון יהיה במרחק שלא יפחת מ-20 מ' מגבול שטח הרצועה. לאחר הקמת קו המתח העליון יצומצם רוחב הרצועה מ-60 מ' ל-40 מ' באופן שמציר הקו יישמר מרחק של 20 מ' מכל צד של הרצועה. פרסום על צמצום שטח הרצועה יבוצע בדרך של פרסום תוכנית.</p> <p>תשריט מעודכן של תוכנית הקו יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים והוא יצורף בעתיד כחלק ממסמכי התוכנית. על השטח שמעבר לרוחב 40 מטר כאמור לעיל, יחולו התוכניות התקפות נכון ליום אישור תוכנית זו והוא לא ישמש עוד עבור הייעוד של רצועת מעבר לקו חשמל במתח עליון עילי.</p> | רוחב רצועה | ד. |

| | |
|--|------------|
| שם ייעוד: פרטי פתוח | 4.3 |
| שימושים | 4.3.1 |
| שטח זה מיועד למעבר תשתיות תת ועל קרקעיות, מעבר רכב, לניקוז נגר עילי, גידור, עמודי תאורה ועמודי בקרה שליטה. | א. |
| הוראות | 4.3.2 |
| לא תותר כל בניה. | א. |
| מעל קו "מקורות" ובמרחק של 5 מ' מכל צד ממנו אין לבצע אספלט, יאושר דרך ממצעים בלבד וריצוף במשתלבות. | ב. |
| תותר הקמת גדר היקפית, שער/כניסה, אמצעי מיגון ואבטחה וכיו"ב. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים. | ג. |
| גידור המתקן ייעשה באופן שימנע כניסת בעלי חיים ובהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים. | ד. |
| בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול מי נגר ומניעת שטפונות. | ה. |
| לאחר סיום שימוש יוחזר שטח לחקלאות. שיקום השטח והשבתו לחקלאות יהיה ע"פ הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. | ו. |

| | |
|---|------------|
| שם ייעוד: קרקע חקלאית | 4.4 |
| שימושים | 4.4.1 |
| גידולי שדה לרבות דרכים חקלאיות. | א. |
| הוראות | 4.4.2 |
| כל השימושים החקלאים על פי הנחיות ואישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר. | א. |
| בתא שטח מס' 20 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור יעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין. | ב. |
| תותר הקמת רצועת מעבר לקו מתח עליון עילי 161 ק"ו להוצאת אנרגיה מאתר המתקן הפוטו וולטאי ועד למערכת החשמל הראשית הקיימת. | ג. |
| מעל קו "מקורות" ובמרחק של 5 מ' מכל צד ממנו אין לבצע אספלט, יאושר דרך ממצעים בלבד וריצוף במשתלבות. | ד. |
| הוראות למסדרון תשתיות | 4.4.3 |
| אישור להקמת קו החשמל בהתאם לאמור ולמסומן בתוכנית זו יינתן לפי הוראות חוק משק החשמל התשנ"ו - 1996 ולפי תקנות התכנון והבנייה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח - 1998. | א. |

| | |
|----|--|
| ב. | לא יחליט נותן האישור לתכליות ולשימושים לעיל אלא לאחר שנוכח שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתו התקינה של קו החשמל והפעלתו ברצועת המעבר ולאחר התייעצות עם חברת החשמל ועפ"י העניין אישור מחברת החשמל. |
| ג. | <p>קו חשמל</p> <p>שטח הרצועה (מסדרון תשתית עילי) ישמש כתכלית ועיקרית מכח תוכנית זו, להקמת קו חשמל עילי, עמודים ותיילים, במתח עליון, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקו. הוראה זו לא מונעת הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח אחר, נמוך ממתח עליון, בתחום הרצועה.</p> <p>שימושיים ותכליות נוספים, כמפורט למטה, מעבר לאמור בסעיף א', ובלבד שהקמתם והפעלתם לא יתבצעו מכוח תוכנית זו, והתקבל אישור חברת החשמל לשימוש או התכלית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימושים שאינם כרוחים בבניה. 2. מבנים חקלאיים מבני שרות אחסנה פתוחה וסגורה חניה ובתי עלמין בגובה שאינו עולה על 4 מ'. חריגה מגובה זה מחייבת קבלת אישור מחברת החשמל. 3. חציה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו של קווי תשתית, מבנים ומתקנים הנלווים להם, עיליים או תת קרקעיים, ובכללם מים, ביוב, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילות ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל. 4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח הרצועה, מחייבים קבלת הנחיות מחברת החשמל. 5. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כריה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 6. יער למיניו, גן לאומי, שמורות טבע ונוף ופארקים. 7. הקמת תשתיות, קווים, מבנים ומתקנים, כאמור בסעיפים קטנים 1-7 לעיל, כפופים לדין הרלוונטי, לתכלית/שימוש לעיל ולא תתבצע הקמה או שימוש מכח תוכנית זו. |
| ד. | <p>רוחב רצועה</p> <p>רוחב הרצועה יהיה 60 מ', כאשר ציר קו המתח העליון יהיה במרחק שלא יפחת מ-20 מ' מגבול שטח הרצועה. לאחר הקמת קו המתח העליון יצומצם רוחב הרצועה מ-60 מ' ל-40 מ' באופן שמציר הקו יישמר מרחק של 20 מ' מכל צד של הרצועה.</p> <p>פרסום על צמצום שטח הרצועה יבוצע בדרך של פרסום תוכנית.</p> <p>תשריט מעודכן של תוכנית הקו יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים והוא יצורף בעתיד כחלק ממסמכי התוכנית. על השטח שמעבר לרוחב 40 מטר כאמור לעיל, יחולו התוכניות התקפות נכון ליום אישור תוכנית זו והוא לא ישמש עוד עבור הייעוד של רצועת מעבר לקו חשמל במתח עליון עילי.</p> |

| 4.5 | שם ייעוד: מתקנים הנדסיים |
|-------|--|
| 4.5.1 | שימושים |
| א. | ישמש להקמת מסדר חשמל ותחנת משנה המיועדים לקשר את החשמל הנוצר בקולטים הפוטו וולטאים עם מערכת הולכת החשמל הארצית במתח עליון, לרבות מבני עזר, דרכים תפעוליות, גדרות ביטחון ושערים, וכל הנדרש לתפקודו השוטף של מסדר החשמל והכל בהתאם לדרישות חח"י. |
| 4.5.2 | הוראות |
| א. | תותר הקמת עמודי וגשרי חשמל בגבהים שונים והעברת תילי חשמל ביניהם, בתיאום עם חברת החשמל לישראל (חח"י). |
| ב. | תותר הצבת ממירים ושנאים וכל מתקן אחר הנדרש להפעלת מסדר החשמל. |
| ג. | תותר הקמת מתקן מבני עזר ובקרה ותשתית נלוות המשמשת לתפעול מסדר החשמל. |
| ד. | הקמת גדרות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים. גידור המתקן ייעשה באופן שימנע כניסת בעלי חיים ובהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים. |
| ה. | השטח מיועד למסדר חשמל ולתחמי"ש, כל שימוש אחר מלבד המשמש לייצור חשמל או מתקנים וקווי תשתיות המשרתים את ייצור החשמל יהווה סטיה ניכרת. |
| ו. | בהתאם לקבוע בסקר ההיתכנות, תחמי"ש ו/או מסדר מתח עליון יתוכננו, יוקמו ויופעלו בתיאום ולפי הנחיות ספק שירות חיוני. |
| ז. | פקיעת תוקף תכנית זו לא תחול על השטח בו קיימת תחנת המשנה. |
| ח. | כל עוד לא קם המתקן יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית קיימת בדגש על החקלאות הקיימת בשטח. |
| ט. | תותר עבודות עפר. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אזורי | קווי בנין (מטר) | | קדמי | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | צפיפות לזונם (יח"ד/נטו) | מספר יח"ד | אחוזי כוללים בניה (%) | שטחי בניה מ"ר | | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|---------------------|-----------------|-----------|------|------------|------------|---------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------|-----------------------|---------------|--------------|-----------------|------------|------------------------------------|
| | צדדי-שמאלי | צדדי-ימני | | מספר קומות | מספר קומות | | | | | | שטח בניה | שטח לבנייה | | | |
| ביתאם למסומן בתשריט | — | — | 1 | — | — | 4.5 (ג) 2.50 (ב) 8 (א) | 0.29% | — | — | 1,365.00 מ"ר | — | 1,365.00 מ"ר | 470,350.00 | 1 | מבנים קרקע מתקנים הנדסיים |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| ביתאם למסומן בתשריט | — | — | 2 | — | — | (ד) | 6.59% | — | — | 400.00 מ"ר | — | 400.00 מ"ר | 6,070.00 | 2 | מתקנים הנדסיים |

הערות :

(א) גובה מבנה

(ב) גובה גדר

(ג) גובה עמודי תאורה. חריגה מגובה זה תתאפשר על פי תנאים עם משרד הביטחון.

(ד) גובה התחמיש, עמודי החשמל והתעלים ייקבעו בתנאים חח"י מול מערכת הביטחון (צה"ל).

(*) גובה פאנל/קולט פוטו-וולטאי מפני הקרקע.

(**) כמפורט בסעיף 5.2 לחלן

בתא שטח מס' 21-24 יוקם קו החולכה, בתפנון של חח"י. קווי המתח המובילים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת התכנות להטמנה תת-קרקעית. קווי מתח עלילים יאשרו רק באם ימצא כי אינם מהווים הפרעה לביטחון הטמנה.

5.2 - הוראות

- שטחי הבנייה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם, (שנאים בתוך מבנים מקוריים). כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג וחשנאה (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 יעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- תחנת משנה ביעוד מתקנים הנדסיים תיכלל בטבלת השטחים.
- טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת היתר, תהיה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
- בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל. מוחץ לקווי בניין יהיה מותר להקים קווי ומתקני תשתית.

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 למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר. |
| 6.1.2 | תנאי למתן היתר יהיה אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד האנרגיה והמים לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל. |
| 6.1.3 | תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או 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 | תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי למתקן המפרט את פריסות הקולטים, מיקומם וגודלם של מבני הבקרה ושליטה, השנאים ותחמי"ש. |
| 6.1.5 | תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצר חשמל בתא שטח מס' 1 ותא שטח מס' 10 ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין. |
| 6.1.6 | 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 להלן, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין. |
| 6.1.7 | בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבנייה ופיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה. |
| 6.1.8 | 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 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 שישנתנו לעת תום הפעלת המתקן. |
| 6.1.9 | מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום "הוראות להקמה, תפעול ושיקום מחנות קבלן". |
| 6.1.10 | תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. |
| 6.1.11 | היתר בניה ינתן לאחר המלצת משרד החקלאות והתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה- אשקלון. |
| 6.1.12 | תנאי למתן היתר בנייה הכולל חיבור לקו חשמל מתח עליון עילי (161 ק"ו) יהיה קיום התייעצות עם רשות שדות התעופה האזרחית ועם משרד הביטחון למניעת פגיעה בבטיחות הטיסה. |
| 6.1.13 | חיבור מים למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכות המים של הישוב, המשמשות לעיבוד חקלאי. |
| 6.1.14 | המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה. |
| 6.1.15 | תנאי למתן היתר בניה, תאום עם חב' מקורות. לסימון מדויק של הקוים יש לתאם עם מודד מטעמכם ונציג "מקורות". |
| 6.1.16 | היתרי בנייה יינתנו לאחר תיאום עם חב' מקורות ומשרד הבריאות לעניין קווי המים ולעניין מתקני מי שתייה. |
| 6.1.17 | מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר ומיקומם יוכל להיות בתוך קווי הבניין. |
| 6.1.18 | יש לתאם מקומות ריכוז זרימות עם רשות ניקוז שקמה-בשור להצמיד נקודות ריכוז זרימות לדרכים קיימות. |
| 6.1.19 | הפעלת המתקן הפוטו וולטאי מותנה באישור מנהל ענייני החשמל במשרד האנרגיה והמים בהתאם לחוק החשמל. |
| 6.1.20 | בהיתר ירשם : |
| 1. בהיתר ירשם: "במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה בכל שנה ע"י איש מקצוע שיבדוק את | |

- יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות. ימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים ודו"ח יוגש לרשות הניקוז."
2. יירשם בהיתר כי לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 3 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל וקרבת כבלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.
3. בהיתר יירשם כי היתר הפעלה למתקן פוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:
- לא נערך בו שינוי יסוד אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד האנרגיה והמים, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954;
 - מהנדס הועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי בניה.
4. ירשם בהיתר כי יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע על ידי חברת החשמל בסקר החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל.
5. בהיתר ירשם: תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה מקומית.
6. בהיתר ירשם כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 יד' בהוראות תמ"א 10/ד/10.
7. יירשם בהיתר הצורך בקבלת היתר הפעלה ממשרד האנרגיה והמים כרשום בסעיף 6.5.
8. בהיתר ירשם: "שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת **הקמה**. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:
- בפקס למספר: 03-6065954 או במייל: air2@idf.gov.il.
 - יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866."

6.2. הוראות בנושא עתיקות

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

6.3. הוראות בנושא ניקוז

- א. 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.
- ב. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.
- ג. אם בכוונת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה. וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.
- ד. במידה וימצא כי האמצעים אינם עומדים הדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים.
- ה. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ו. 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 במתקן.
- ז. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המתקן, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ח. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באיזור חניה.
- ט. יש להגן על הקרקע מתחת לפנלים עם גזם מרוסק.
- י. יש לתאם מקומות ריכוז זרימות עם רשות ניקוז שקמה-בשור להצמיד נקודות רכוז זרימות לדרכים קיימות.

6.4. הוראות בנושא תשתיות

כללי: כל מערכות התשתית בתחום המתקן הפוטו וולטאי תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות. למעט חיבורי החשמל מהתחמ"ש למערכת ההולכה.

6.4.1 חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו ע"י מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעל קו התשתית ובפיקוח הרשות המוסמכת.

| | |
|-------|---|
| 6.4.2 | לא יפורק קו התשתית הקיים אלא לאחר קיומו של קו חלופי במצב פעולה. |
| 6.4.3 | כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח. |
| 6.4.4 | אשפה: הסדרי פינוי אשפה יהיו ע"פ הנחיות מהנדס המועצה. |
| 6.4.5 | יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות ללא בניה. הדרך לצורך תחזוקה של קווי המים תישאר פנויה למעבר. |
| 6.4.6 | במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חבי "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חבי "מקורות" וע"ח היזם. |

6.5 אישור הפעלה

בנוסף לאמור בכל דין לא יופעל המתקן החשמלי בתחום התוכנית ולא ייערך בו שינוי יסודי, אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד האנרגיה והמים בהתאם לסעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.

6.6 סטיה ניכרת

השטח הינו למתקן פוטו-וולטאי. שימוש השונה מחקלאות או מתקן פוטו וולטאי יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

6.7 גמישות התכנית

יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים:

1. התקבל רישיון ייצור מותנה מרשות החשמל המבוסס בין היתר על סקר היתכנות מעודכן, להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק מוגדל.
2. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:
 - א. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח עליון.
 - ב. לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

6.8 הנחיות צה"ל

- 6.8.1 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.
- 6.8.2 המתקן יהיה מואר בתאורת אזהרה עפ"י התקן הישראלי החדש 5139 תכנון תאורת האזהרה יתואם מול משהב"ט.
- 6.8.3 הקמת המתקן תדרוש תאום נפרד מול נציג חיל האוויר (עיתוי, משך סגירה אווירית וכו') תוך התייחסות לגובה עגורנים או מנופים.
- 6.8.4 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.
- 6.8.5 שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:
 - בפקס למספר: 03-6065954 או במייל: air2@idf.gov.il.
 - יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866.

6.9 זיקת הנאה

במגרש מס' 20 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור יעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.

6.10 מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת המתקן הפוטו-וולטאי, קווי חשמל ופריצת דרכים

- א. תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים וכן פריצה של דרכי גישה להקמת עמודי חשמל, יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, תוך התחשבות במגבלות הנדסיות.
- ב. לצורך גישה אל משטחים להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר בדרכים קיימות. הכשרה של משטחי העבודה ודרכי הגישה תעשה במידות המינימליות הנדרשות מבחינה הנדסית ויכולת ביצוע, באופן שימזער את הפגיעה בערכי טבע ונוף.
- ג. לא יתאפשר פינוי עודפי חפירה, עפר ופסולת בנייה אלא לאתר מורשה כדין.
- ד. 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

| |
|---|
| <p>של הקמת העמוד.</p> <p>ה. בהתאם לצורך, ייערך תכנון על ידי איש מקצוע למניעת חדירה והתחדשות של מינים פולשים בשטחי העבודה (דרכי גישה, אתרי הקמת עמודים), למשך 3 שנים.</p> <p>ו. גדר המתקן תיבנה בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>ז. מיקום חדרי השנאים יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית לצורכי צמצום קרינה היוצאת מגבולות התכנית לאזורי שהיית הציבור.</p> <p>ח. בכל שלבי הבנייה ינקטו מירב האמצעים למניעת אבק משטח התכנית, ובכלל זה: הרטבת דרכים וקירוי פעולות המייצרות אבק.</p> <p>ט. 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>י. לא יעשה שימוש במבודדים קרמיים בעמודי קו מתח עליון המתוכנן.</p> <p>יא. ניתן יהיה להקים שירותים כימיים/ביולוגיים.</p> <p>יב. הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והיחידה הסביבתית. פסולת בת מחזור תופרד ותועבר למפעלי מחזור.</p> <p>יג. היתר בנייה להצבת גנרטור ומיכל דלק יותנה בכך שישמשו להפסקת חשמל ל-8 שעות עבודה בלבד ושמיכל הדלק יהיה עילי ובנפח 1000 ליטר התואם ל-8 שעות עבודה בלבד ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים, בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה.</p> |
|---|

| | |
|---|--|
| 6.11 מניעת מפגעים סביבתיים בעת התפעול השוטף של המתקן הפוטו-וולטאי | |
| 6.11.1 תאורה, גדר וכבלי חשמל | |
| א. לאורך גדר המתקן יותקנו אמצעים טכניים שאינם יוצרים זיהום אור, כגון: רגשי תנועה, מצלמות אור נמוך וכדו'. | |
| ב. במידה ותידרש הקמת מערכת תאורה היקפית, מערכת זו תכלול: נורות נתרן בלחץ גבוה, גופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (full cut-off), הפעלה ע"י חיישני תנועה כאשר ברירת המחדל כבוי וגופי התאורה יכוננו כלפי שטח התוכנית ולא לשטחים הפתוחים. | |
| ג. עמודי החשמל ימוגנו נגד התחשמלות של דורסים. | |
| 6.11.2 הגנה על בעלי חיים | |
| א. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמדות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות 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 הזים את המעקב בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים. | |
| 6.11.3 מזעור ההשפעה על הנוף החקלאי והשטחים הפתוחים | |
| א. מבני השנאים, וחדר הבקרה יצבעו בגוון האדמה המקומית ובתיאום עם רשות הטבע והגנים. | |
| ב. השילוט סביב המתקן יהיה מינימאלי, אולם יענה על דרישות צה"ל ככל שיהיו לעניין זה והמשרד לתשתיות הלאומיות. | |
| ג. לאחר הקמת התשתיות לתחנה תותר זריעת צומח חקלאי ע"פ הנחיות משרד החקלאות. | |
| 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. | |
| 6.11.4 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. | |
| ג. עוצמות השדות, החשמלי והמגנטי, מהקו שברצועה, לא יחרגו מהרמות המצויינות בהיתרי הקרינה שיתקבלו מתוקף חוק הקרינה הבלי מייננת התשי"ו – 2006, עבור קו מסוג זה. | |
| ד. ייושם עיקרון הזהירות בהקמת הקו והפעלתו ובכלל זה, על פי הצורך יבוצע סידור פאזות אופטימלי לצורך הפחתה מרבית של השדה המגנטי. | |
| ה. חברת החשמל, באמצעות בעל היתר למתן שירות (לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת), תבצע מדידות של עוצמות השדות, החשמלי והמגנטי, לאחר הפעלת קו 161 ק"ו המתוכנן. המדידות תבוצענה עד | |

שישה חודשים לאחר הפעלתו המסחרית של הקו. ממצאי המדידות הנ"ל יועברו למשרד להגנת הסביבה מחוז דרום.

6.11.5 מניעת זיהום קרקע

א. היתר בנייה להצבת גנרטור ומיכל דלק יותנה בכך שימשו להפסקת חשמל ל-8 שעות עבודה בלבד ושמכל הדלק יהיה עילי ובנפח 1000 ליטר התואם ל-8 שעות עבודה בלבד ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים, בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.
ככלל, כל פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

6.12 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 6.10 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.
- ג. עם הפירוק יישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה העת, או יפנו לאתר מורשה על פי כל דין ועל פי הנחיות המשרד להג"ס כפי שייקבעו במועד פירוק המתקן.
- 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.

6.13 הוראות בנושא חשמל

- א. טרם הקמת המתקנים ההנדסיים תחול חובה על יוזם התכניות לקבל את אישורה של חברת החשמל לישראל בע"מ לכך שתכניות המתקן מתאימות לחיבור לרשת החשמל ובכלל זה מיקום מסדר החשמל במתח עליון ואופן חיבורו לרשת החשמל הקיימת. כמו כן, יבוצע תיאום בשלב חיבור המתקן לרשת ההולכה.
- ב. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח עליון.
- ג. במערכות החשמל הפנימיות, חיבור החשמל בין הפאנלים ימוקמו מתחת ללוחות הפאנלים, כאשר המערכות המתחברות יהיו בשרוול פלסטיק קשיח.
- ד. הפעלת המתקן הפוטו וולטאי מותנית באישור מנהל ענייני החשמל במשרד האנרגיה והמים בהתאם לחוק החשמל.

6.14 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב לי"ר | תאור שלב | התנייה |
|---------------|----------|--------|
| | | |

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 ותשמש הקרקע לחקלאות, בכפוף לסעיף 6.1.8.

8. חתימות

| | | | |
|---|--|--|------------------------|
| <p>תאריך: 20.3.13 מספר תאגיד: 570012724</p> | <p>חתימה: כושב עובדים למתעוררות תעלאית שיקופית בע"מ 557453297</p> | <p>שם: (מורשי חתימה) חגיבי זכריה רבן סיאני יצחק</p> | <p>מגיש התוכנית</p> |
| <p>תאריך: 20.3.2013 מספר תאגיד: 511536575</p> | <p>חתימה: אברהם אידלשטיין מס' רשיו 37836</p> | <p>שם: אברהם אידלשטיין תאגיד: א.ב. מתכננים</p> | <p>עורך התוכנית</p> |
| <p>תאריך: 20.3.2013 מספר תאגיד: 550238794</p> | <p>חתימה: יכני סאן ש.מ. 550238794</p> | <p>שם: (מורשי חתימה) יונתן כהן עירא גרין תאגיד: יכני סאן 2 שותפות-מורגות המוטב</p> | <p>זים בפועל</p> |
| <p>תאריך: 20/3/13 מספר תאגיד: 570012724</p> | <p>חתימה: כושב עובדים למתעוררות תעלאית שיקופית בע"מ 557453297</p> | <p>שם: (מורשי חתימה) חגיבי זכריה רבן סיאני יצחק תאגיד: מושב יפני</p> | <p>בעל עניין בקרקע</p> |
| <p>תאריך: מספר תאגיד: </p> | <p>חתימה: </p> | <p>שם: מנהל מקרקעי ישראל תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</p> | <p>בעל עניין בקרקע</p> |