

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מפ/1035

שם תוכנית: מתקן פוטו וולטאי - מושב סתדה תכנון המחוזית

משרד הפנים-מחוז דרום
17.03.2013
נתקבל

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

אישורים

הפקדה מתן תוקף

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>11/11/12</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>3/6/13</u></p>	
<p>תאריך יו"ר 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 תדהר 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 אשר קיבלה תוקף ב- 17.1.2011 ופורסמה ב.פ. מס' 6189. לצורך כך מוגשת תכנית זו.

התכנית מאפשרת הקמת מתקן פוטו וולטאי בחטיבת קרקע של כ- 128 דונם בייעוד "קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים". האתר נמצא מדרום לפארק גרר וממערב לכביש 25.

תפוקת החשמל המתוכננת במתקן זה עומדת על 5.4 מגהוואט. חיבור החשמל לאתר יבוצע מקו מתח גבוה העובר בסמוך לגבול המזרחי 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 תדהר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
1035/מפ/7	מספר התוכנית		
127.520 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	לפי סעיף בחוק		
לא רלוונטי	היתרים או הרשאות		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה		
ללא איחוד וחלוקה.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
לא			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים, בני שמעון

קואורדינטה X 163,500
קואורדינטה Y 587,000

1.5.2 תיאור מקום

שטחים חקלאיים בצמוד לכביש 25 ממערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית שמעון

מועצה אזורית מרחבים, מועצה אזורית בני שמעון

התייחסות לתחום הרשות
נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

חלק מתחום הרשות
באר שבע
בשטחי המשבצת של מושב תדהר
-
-
-

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורטו ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100281	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-
100281/1	מוסדר		9-13,20	
100394	מוסדר		1	

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
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
23.11.2006	5606	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 3/ב/34. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"א 3/ב/34.	כפיפות	תמ"א 3/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
08.08.2012	6457	תכנית זו כפופה להוראות תמ"מ 23/14/4. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"מ 23/14/4 על תיקוניה.	כפיפות	תמ"מ 23/14/4
8.2.2010	6061	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 7/03/457. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית 7/03/457.	כפיפות	תכנית 7/03/457

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 אינהורן	15.11.2012	-	19	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' ליאת אינהורן	15.11.2012	1	-	1:2,500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' ליאת אינהורן	15.11.2012	1	-	1:2,500	מנחה	נספח בינוי התוכנית
	ועדה מחוזית	אמנון נטיף, לבאי-נטיף	3.2011	-	20	-	מנחה	נספח ניקוז והידרולוגיה
	ועדה מחוזית	גיא שלף, דני עמיר, שפירא	12.2011	-	124	-	רקע	מסמך סביבתי-נופי
	ועדה מחוזית	גבי רוזן הנדסה בע"מ	05.2012	-	-	1:1,250	מנחה	נספח תנועה

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

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
100281/13		08-9922479	050-7277962	08-9923433	מושב תדהר ד.ג. נב	570013	תדהר מושב עבריים לחתישות חקלאית	מושב עבריים		057123390	5889578	אבוטבול יצחק ביטון סאמי	אבוטבול יצחק ביטון סאמי

1.8.2. זום בפועל											
דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
acohen@ormat.com	08-9439901	08-9433777	08-9433777	08-9433777	ת.ד. 68 יבנה	550238208	אורסאן אנרג'י 5 שותפות מוגבלת	02280984	120056	יהודית ברונצקי / יורם ברונצקי	

1.8.3. בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
מנהל מקרקעי ישראל	08-6264250	050-7277962	08-6264333	08-6264333	קריית הממשלה רח' התקווה 4, ת.ד. 233 באר שבע 84101		מינהל מקרקעי ישראל			
Yehuda.turg2@gmail.com	08-9922479	050-7277962	08-9923433	08-9923433	מושב תדהר ד.נ. גב	570013698	תדהרמושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	057123390 5889578	אבוטובל יצחק ביטון סאמי	

1.8.4. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Leealp@gmail.com	03-6471135	7780207	054-7780207	054-7780207	מבצע קדש 8, ת"א			015192669	ליאת איינהורן	אדריכלית
gshelel@inter.net.il	076-5404346	3385433	052-3385433	076-5404345	משבג דב 81, ת"א 76867		גיא שלף	058419177	גיא שלף	אד"ן
oriamir@zahav.net.il	072-2765687	77558158	054-77558158	03-5336464	משה אביב 6 אור יהודה		דני עמיר ועמית שפירא	059244053	דני עמיר	יועץ סביבה
shapira.13@bezeqint.net	072-2765687	5708198	052-7010116	077-7010116	ליאון שריג'ים, ת"ד 54		דני עמיר ועמית שפירא	055720841	עמית שפירא	יועץ סביבה
izeela.karniel@gmail.com	072-2765687	3662320	052-3662320	03-5336464	משה אביב 6 אור יהודה		דני עמיר ועמית שפירא	032113383	צאלה קרינאל	אדריכלית
ron.frumkin@gmail.com	02-5332024	861702	052-861702	02-5332028	ת.ד. 2444 מבשרת ציון 90805		רון פרומקין יועץ אקולוגי	53619862	ד"ר רון פרומקין	אקולוג
Amnon@lavi-naif.co.il	03-5584524		03-5584506	03-5584506	ת.ד. 48266 תל-אביב-יפו 61480		לביא-נטרף מהנדסים בע"מ	09310590	אמנון נטרף	יועץ ניקוז
ronen@hf-mapping.co.il	03-9627082		03-9627082	03-9627082	הכשרת הישוב 10 א.ת. חדש ראשלי"צ		הלפרין פלוס בע"מ	42468215	משה פלוס	מודד
gabyrose@netvision net.il	03-6922579	5217860	050-5217860	03-6322578	רח העצמאות 16 ירוח		גבי רוזן הנדסה בע"מ	13078647	גבי רוזן הנדסה בע"מ	יועץ תנועה

עמוד 7 מתוך 19

תכנית הוראות מעודכנת לנובמבר 2009

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 לייצור חשמל לרשת החשמל באמצעות המרה של אנרגיה סולרית 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 העברה 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, חאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2:1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו וולטאי במושב תדהר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד משטח ללא ייעוד בתכנית מקומית ליעוד "קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים" ול"קרקע חקלאית".
2. הסדרת דרך גישה ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
3. קביעת שימושים ותכליות.
4. קביעת תנאים והנחיות בינוי להקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק של 5.4 מגה וואט.
5. קביעת זכויות בניה למבנים, קביעת תנאים למתן היתר בניה, תנאים בהיתר ותנאים להפעלת המתקן.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
7. קביעת הוראות לטיפול נופי, הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות.
8. קביעת שלבים והתניות לביצוע.
9. קביעת הוראות לפקיעת תוקף התכנית והשבת היעוד לקדמותו בתום פעילות המתקן הפוטו וולטאי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	127.520 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		100		0	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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

הגבלת משדה תעופה	תאי שטח כפופים			זיקת הנאה למעבר רכב	תאי שטח	יעוד
	עצים לשימור	מעבר תשתיות	מערב תשתיות			
1					1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
3	3		3		3	דרך מאושרת
2			2	2	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת
4				4	4	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

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	אחוזים	יעוד
	מ"ר	מ"ר				
96.2%	122,611	122,670	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	122,670	96.3%	שטח ללא יעוד
2%	2,570	2,570	דרך מאושרת	2,570	2%	דרך מאושרת
1.7%	2,280	2,280	יעוד עפ"י תכנית מאושרת	2,280	1.7%	יעוד עפ"י תכנית מאושרת
0.1%	59		קרקע חקלאית			
100%	127,520	127,520	סה"כ	127,520	100%	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים מותרים
א.	עיבוד חקלאי אפשרי עד להקמת המיזם.
ב.	הקמת מתקן פוטו וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10, בהספק של כ- 5.4 מגוואט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולרית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי תשתית ומתקניהם, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות וכו'.
ג.	כל עוד לא קם המתקן הפוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים ע"פ תכנית מאושרת בדגש על החקלאות הקיימת בשטח. המתקן ופעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
ד.	שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן יבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה.
ה.	בתום הפעלת המתקן הפוטו וולטאי יפרק היזם ומגיש התכנית את המתקן הפוטו וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התכנית, והקרקע תשמש לחקלאות.
ו.	לא יותרו מגורי שומר.
4.1.2	הוראות
א.	תותר הקמה של מבנים ומתקנים הנדסיים הדרושים להפעלת המתקן הפוטו וולטאי.
ב.	השטח מיועד למתקן פוטו וולטאי. שימוש אחר בשטח יהווה סטיה ניכרת.
ג.	המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא יגבילו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
ד.	חיבור מים קבוע למתקן, באם ידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.
ה.	עבודות עפר תהיינה מזעריות ללא יישור מפלסים.
ו.	חיבור החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
ז.	לא תותר כל בניה וחניה מעבר לקו הבניין של דרך מספר 25.
4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו.
4.2.2	הוראות
	ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו.
4.3	שם ייעוד: ייעוד ע"פ תכניות מאושרות
4.3.1	שימושים
א.	ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו.
ב.	זיקת הנאה למעבר לרכב
4.3.2	הוראות
א.	ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו. תובטח זכות מעבר לציבור לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות מעבר זו תרשם בלשכת רישום המקרקעין.
ב.	זיקת הנאה למעבר לרכב: א. דרך גישה למתקן תישאר פתוחה לכל אורכה וייאסר גידורה או חלקים ממנה. ב. בעת הקמת המתקן תיאסר חסימה כתוצאה משהיית משאיות, חניית משאיות ועודפי עפר.
ג.	לא יעשה שינויי בתוואי הדרך.
4.4	שם ייעוד: קרקע חקלאית

4.4.1	שימושים
א.	ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו.
ב.	יותר מעבר ברכב לשטח המתקן הפוטו וולטאי.
4.4.2	הוראות
א.	ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו.
ב.	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

יעוד	מס' תא שטח	גודל מורש/ מזער/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' מס' תא שטח	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		ע"פ המסומן בתשריט
			סה"כ שטחי הבנייה	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-שמאלי	
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	מבנים	1	122,611	100 מ"ר	100 מ"ר	-	0.08%	4 (א) 4.2 (ב) 8 (ג)	0	1	0	0	0	ע"פ המסומן בתשריט
קולטים פאנלים/קולטים	מבנים	1	122,611	100 מ"ר	100 מ"ר	-	0.08%	4 (א) 4.2 (ב) 8 (ג)	0	1	0	0	0	ע"פ המסומן בתשריט

(א) גובה מבנה במי מפני הקרקע.

(ב) גובה גדר במי מפני הקרקע

(ג) גובה עמודי תאורה במי מפני הקרקע.

גובה פאנל/קולט פוטו-וולטאי מפני הקרקע.

(**) כמפורט בסעיף 5.2 להלן

5.2 - הוראות

- שטחי הבנייה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפאנלים) ולמתקנים הנלווים להם (שנאים בתוך מבנים מקורים). כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) 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 ייתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטיה 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 סטיה ניכרת**

השטח מיועד למתקן פוטו וולטאי. שימוש אחר בשטח התכנית יהווה כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.2 תנאים להוצאת היתר בניה

מעבר לכל התנאים אותם רשאית הוועדה המקומית לדרוש, היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ התנאים הבאים:

1. אישור ספק חיוני ואישור מינהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
2. תאום עם חברת החשמל לעניין תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים וחיבורם לרשת החשמל.
3. מיקום מבני השנאה ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר.
4. 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 2 לעיל קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.
5. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי עפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות בניה ופיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין, באחריות של מבקשי ההיתר. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
6. התייעצות עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.
7. תיאום עם ק"ל לעניין הזרמת מי נגר משטח התכנית לפארק נחל גרר, ע"פ התאום עם ק"ל.
8. הגשת התחייבות על ידי מבקש הבקשה לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
9. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור מערכת הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
10. 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 ניקוי. כמו כן תיכלל בנספח הוראה כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון לייצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
11. מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום "הוראות להקמה, תפעול ושיקום מחנות קבלן".
12. חיבור מים למתקן, באם יידרש, יעשה בנפרד ממערכות המים של היישוב המשמשות לעיבוד חקלאי.
13. תנאי למתן היתר בניה, תיאום עם חברת מקורות.
14. המבנים במתקן הפוטו וולטאי יוקמו ע"פ התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
15. הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
16. בהיתר ירשם:

1. בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי.
2. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה לרשות העתיקות 48 שעות לפני תחילת ביצוע העבודות.
3. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הביטחון שבועיים מראש.
4. יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שייקבע ע"י חברת החשמל לישראל בתנאי החיבור. כהגדרתו באמות המידה מטעם הבשורת לשיבותיים-צינוריים-חשמל.

5. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלים /או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כרייה במרחק קטן מ-3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח נמוך/גבוה או מעל או בקרבת כבלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

6. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.
7. הפעלת המתקן הפוטו וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד-1954.
8. במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה אחת לשנה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות. ימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר חמש השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים. הדו"ח יוגש לרשות הניקוז.
9. היתר הפעלה/אכלוס למתקן הפוטו וולטאי ינתן לאחר שהתקיימו בו התנאים הבאים:
 - 9.1 לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מינהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי ס' 4 לחוק החשמל, התשי"ד-1954.
 - 9.2 מהנדס הוועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.

6.3 תנאים להפעלת האתר

- מעבר לכל התנאים אותם רשאית הוועדה המקומית לדרוש, תנאי להפעלת האתר יהיה:
1. אישור על פינוי פסולת הבניין ועודפי עפר לאתר מאושר ומוסדר עפ כד דין והצגת אישורים התואמים את הכמות שהוערכה.
 2. הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מינהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד-1954.

6.4 גמישויות התכנית

- יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים:
- א. התקבל רשיון מותנה מרשות החשמל המבוסס, בין היתר, על סקר היתכנות מעודכן להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק מוגדל.
 - ב. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:
 1. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה.
 2. לא יוגדל השטח בייעוד של קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

6.5 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, ייעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, תוך התחשבות במגבלות הנדסיות.
- ב. לצורך גישה אל המשטחים להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר, בדרכים קיימות.
- ג. לאחר גמר העבודה בכל אתר הקמת עמוד חשמל ו/או דרך גיש, ולא יאורח מ-3 חודשים מיום סיומה, יתבצע ניקוי יסודי של האזור, כך שלא יישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות 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 ייעשו באתר בהתאם ל"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) 1979" ו"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990". העבודות ייעשו בשעות המוגדרות ב"תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992" כשעות סבירות לביצוע עבודות תשתית בשטחים פתוחים.

- ח. בשלב ההקמה בלבד ניתן יהיה להקים שירותים כימיים/ביולוגיים.
- ט. הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והיחידה הסביבתית. פסולת בת מחזור תופרד ותועבר למפעלי מחזור.
- י. היתר בנייה להתבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים, בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה.
- יא. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.

6.6 מניעת מפגעים סביבתיים בעת התפעול השוטף של המתקן הפוטו-ולטאי

6.6.1 תאורה, גדר וכבלי חשמל

- א. לאורך גדר המתקן יותקנו אמצעים טכניים שאינם יוצרים זיהום אור כגון: רגשי תנועה, מצלמות אור נמוך וכדומה.
- ב. במידה ותידרש הקמת מערכות תאורה היקפית, מערכת זו תכלול: נורות נטרן בלחץ גבוה, גופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (full cut-off), הפעלה ע"י חיישני תנועה כאשר ברירת המחדל כבוי וגופי התאורה יכוונו כלפי שטח התכנית ולא לשטחים הפתוחים.

6.6.2 הגנה על בעלי חיים

- א. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמדות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים ו/או יוטמנו בקרקע כך שימנעו סכנת התחשמלות לבעלי חיים מכרסמים.
- ב. ייבחן השימוש 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 בעלי חיים, יבצע היזם את המעקב בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

6.6.3 מזעור ההשפעה על הנוף החקלאי והשטחים הפתוחים

- א. מבני השנאים וחדר הבקרה יצבעו בצבע האדמה המקומית ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- ב. השילוט סביב המתקן יהיה מינימלי, 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 תעשה באמצעות פיזיים שונים שאינם כוללים הדברה כימית. בשטח המתקן אין להשתמש בריסוס קולטי עשבים או מונעי נביטה. יעשה שימוש באמצעים מכניים בלבד.
- ה. תבוצע פעילות למניעת התבססות צומח פולש בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

6.6.4 מניעת מטרדים

- א. מכולות ו/או מבני השנאה יהיו נעולים ועליהם יהיה שילוט מתאים המתריע על רמות קרינה אלקטרו מגנטית סביב ובתוך המבנים.
- ב. הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית.

6.6.5 מניעת זיהום קרקע

- א. היתר בנייה להתבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים, בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה.
- ב. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.

ככלל, כל פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

6.7 מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-ולטאי תשתיות ומבנים

- א. תהליך פירוק המתקן, לאחר סיום הפרוייקט, 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 בס' 6.5 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.
- ג. עם הפירוק יישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, בהתאם לשימושים ולטכנולוגיות

ד. אשר יהיו זמינים באותה עת.
פירוק המתקן ייעשה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע והכל בהתאם להנחיות משרדי הגנת הסביבה ו/או החקלאות ו/או רשות הטבע והגנים.

6.8 תשתיות

- א. כללי: כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות, יבוצעו 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.

6.9 ניקוח ונגר עילי

- א. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת לוודא שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח המתקן לא תעלה על הכמות שנתרמה לשטח בטרם הקמת המתקן.
- ב. על היזם לנקוט באמצעים למניעת סחף קרקע.
- ג. יש להבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים בתכסית הטבעית של הקרקע הקיימת או כגידולים חקלאיים התואמים את השימוש של המתקן הפוטו-וולטאי.
- ד. יש להבטיח הפיכת המגרש "לאגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומן, 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 המבונים והחניה.
- ז. אם בכוונת היזם לבנות תעלות מגן, עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.

6.10 הפקעות

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יופעלו הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.11 חלוקה ורישום

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

6.12 עתיקות

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%.

6.13 הנהאות צה"ל

- א. המתקן יהיה מואר בתאורת אזהרה על פי התקן הישראלי החדש 5139. תכנון תאורת אזהרה תתואם עם צה"ל.
- ב. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המתקנים, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המגודר דורשת אישור נפרד.

6.14 עצים לשימור

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחול ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה 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 בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

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.
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, תשמש הקרקע לחקלאות, בכפוף לסעיף 6.2.10.

8. חתימות

תדהר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ			
שם: אבוטבול יצחק ביטון סאמי	חתימה:	תאריך: תדהר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מגיש התוכנית
שם רשות מקומית: תדהר מושב עובדים להתיישבות חקלאית משותפת בע"מ			
שם: אד' ליאת אינהורן	חתימה:	תאריך: 2013.01.20	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאריך: 111908 מ.ד.			
שם: יהודית ברוניצקי/ יורם ברוניצקי	חתימה:	תאריך: 13.2.2013	יזם בפועל
תאריך: מספר תאריך: אורסאן אנרג'י 5 שותפות מוגבלת			
שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 2013.01.27	בעל עניין בקרקע
שם: אבוטבול יצחק ביטון סאמי	חתימה:	תאריך: 2013.01.27	בעל עניין בקרקע
שם: תדהר מושב עובדים להתיישבות חקלאית משותפת בע"מ	חתימה:	תאריך: 57-1020619	בעל עניין בקרקע
שם: תדהר מושב עובדים להתיישבות חקלאית משותפת בע"מ	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם: תדהר מושב עובדים להתיישבות חקלאית משותפת בע"מ	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע