

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 11/מפ/1001

שם תכנית: מתקן פוטו-וולטאי בקעת ערד

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 07. 09. 2014
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: מחוז דרום ומרחב תכנון ערד
סוג תכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p> חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>07.09.2014</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>07.09.2014</u> יו"ר הוועדה המחוזית </p>	

דברי הסבר לתכנית

האגודה החקלאית גד"ש הר חברון מבקשת להקים בשטחי "המשבצת החקלאית" שלה בבקעת ערד, מתקן לייצור חשמל באנרגיה מתחדשת בשיטה סולארית "פוטו-וולטאית" (PV), בשטח צמוד לאזור מבני משק חקלאיים. המתקן ייצר חשמל בהספק של עד 42 מגה-וואט ("מתקן גדול") ויחובר לרשת החשמל הקיימת בקו מתח עליון עילי בתיאום עם רשות החשמל ובהתאם לתכנון חברת החשמל לישראל. עיקר שטח המתקן הוא שורות קולטי אור שמש מותקנים על הקרקע. קולטים אלה מכילים שכבות מוליכים המייצרות זרם חשמלי ישר בחומר בולע אור שאינו פולט קרינה. הקולטים מחוברים לממיר ההופך את הזרם הישר לזרם חילופי. כמו כן יוקמו באתר חדרי חשמל לשנאים ותחנת שנאים (תחמ"ש) הכוללת שנאים, חדר חשמל ובקרה ומתקנים נילוויים. המתחם כולו יגודר בגדר רשת. התכנית כפופה לתמ"א 10/ד/10 - תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים ונערכה על פי הנחיותיה. קו החשמל להוצאת אנרגיה יתוכנן, יוקם ויופעל על ידי חברת החשמל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתקן פוטו-וולטאי בקעת ערד	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית	יפורסם ברשומות
1001/מפ/11	מספר התכנית		
756.9041		1.2 שטח התכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
19 אוגוסט 2014	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק		
וועדה מחוזית			
ל.ר.			
תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מחוז דרום ומרחב תכנון ערד

קואורדינטה X 575000
קואורדינטה Y 213000

1.5.2 תיאור מקום בשטחים החקלאיים של גדי"ש הר חברון מצפון-מזרח לצומת תל ערד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מחוז דרום (גלילי) + ערד

התייחסות לתחום הרשות
נפה
באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית יישוב מחוז דרום (גלילי) + ערד

שכונה
רחוב
מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100025/1	מוסדר			1
100250	מוסדר			1

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ערד

1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ/4/14	כפיפות	תכנית מתאר מחוזית דרום	4845	30.3.1999
תמ"מ/4/23	כפיפות	תכנית מטרופולין באר שבע	6457	8.8.2012
תמ"א/10/ד/10	פירוט	התכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו.	6189	17.1.2011
תמ"א/35	כפיפות	ל.ר.	4467	27.11.2005
תמ"א/34/ב/5	כפיפות	ל.ר.	5998	14.9.2009
תמ"א/34/ב/4	כפיפות	ל.ר.	5704	16.8.2007
ד/11/03/267	כפיפות	התכנית חלה בתחומה הכלול בתכנית זו	6270	21.7.2011
105/02/11	שינוי	שינוי מייעוד קרקע חקלאי בתכנית אזור התיישבות חקלאית יתיר	2840	5.8.1982

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדרי' אסף קשטן	19 לאוגוסט 2014	ל.ר.	23	ל.ר.	מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מחוזית	אדרי' אסף קשטן	19 לאוגוסט 2014	1	ל.ר.	1:2500	מחייב	תשריטת התכנית
	וועדה מחוזית	אדרי' אסף קשטן	20 נובמבר 2012	1	ל.ר.	1:2500	מנחה	נספח בינוי, עיצוב אדריכלי ונוף.
	המשרד להגנת הסביבה	אינג' אלדד שרוני	אוגוסט 2012	ל.ר.	110	ל.ר.	מנחה	נספח סביבתי שכולל מסמך בחינת חלופות
	רשות הניקוז	ד"ר נמרוד חלמיש	דצמבר 2011	ל.ר.	18	ל.ר.	מנחה	נספח ניקוז
	המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות.	חברת החשמל לישראל- דפנה שחורי	מרץ 2012	ל.ר.	48	ל.ר.	מנחה	מסמך נופי סביבתי לפי הנחיות תמ"א 10/ד/10

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.	גדי"ש הר חברון אורי זילברמן	054706031	ל.ר.	גדי"ש הר חברון	540165669	יקב יתיר תל ערד ת.ד. 5210 ערד 89151	08-9959090	0528903730	089959050	B_yatir@zahav.net.il

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.	גפן אנרגיה ירוקה בע"מ יעקב בן דור	057486045	ל.ר.	גפן אנרגיה ירוקה בע"מ	514363902	ד.ג. הר חברון בית יתיר 90402	08-9959090	0528903730	08-9972326	ramatard@zahav.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מינהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום	ל.ר.	התקווה 4, קומה א' ת.ד. 233 באר שבע 84101	086264333	ל.ר.	086264250	ל.ר.
חוכר	גדי"ש הר חברון	אורי זילברמן	054706031	גדי"ש הר חברון	540165669	יקב יתיר תל ערד ת.ד. 5210 ערד 89151	08-9959090	0528903730	089959050	B_yatir@zahav.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	אסף קשטן	050299114	25467	א.ב.מתכננים	ת.ד. 25256 ת"א 61251	036233755	0505261247	036233700	assaf@abt.co.il
יועץ סביבתי	אינז'י	אלדד שרוני	5125954-7	ל.ר.	אלדד שרוני הנדסה סביבתית	ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום 42160	098854291	ל.ר.	098854576	esharony@netvision.net.il
יועץ ניקוז	אינז'י ד"ר	נמרוד חלמיש	054709837	41255	ל.ר.	רח' הגורן 6 פ.ת. עומר	086460914	ל.ר.	086460915	nimrod@afik-eng.com
מודד	מודד מוסמך	יהודה שפירא	000902247	427	ל.ר.	מוסקוביץ 13 רחובות	08-9475534	0522538337	08-9460147	kadan@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת-קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.
מסדר חשמל	קווי ומתקן 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 ליצור חשמל לרשת החשמל באמצעות המרה של אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית, כפי שמוגדר בתמ"א 10/ד/10
תחמ"ש	תחנת משנה. מתקן חשמלי בו מתבצעת המרת אנרגיה מרמת המתח של המתקן הפוטו-וולטאי לרמת המתח של מערכת הולכת החשמל, וכן השנאת חשמל ממתח עליון למתח רשת החלוקה האזורית.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מתקן פוטו-וולטאי לייצור חשמל הכולל תחמי"ש ומסדרון תשתיות עילי, בשטחי גד"ש הר חברון שבבקעת ערד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקמת מתקן בהספק של עד 42 מגה-וואט לצורך הפקת חשמל באמצעות מתקן פוטו-וולטאי וחיבורו לרשת החשמל.
2. שינוי ייעוד קרקע מ"קרקע חקלאית" ל"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".
3. שינוי ייעוד קרקע מ"קרקע חקלאית" ל"מתקנים הנדסיים".
4. קביעת עיצוב אדריכלי.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת גבול מסדרון תשתיות עילי.
7. קביעת שימושים ותכליות.
8. קביעת התנאים למתן היתר בנייה והתנאים בהיתר.
9. קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות.
10. קביעת תנאים להחזרת השטח לעיבוד חקלאי עם תום פעילותו כמתקן פוטו-וולטאי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם | סה"כ 756.9041 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מגורים
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מס' יח"ד	דיר מיוחד
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מס' יח"ד	מסחר
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	תעסוקה
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מבני ציבור
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חדרים	תיירות /
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
קווי מים	מסדרון תשתיות עילי	זיקת הנאה למעבר ברכב		
40			40	מתקנים הנדסיים
		2,3	1,2,3	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
30	30		30	יעוד עפ"י תכנית מאושרת
			10	דרך מאושרת
			-1	שטח שהתכנית אינה חלה עליו

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
92.10%	709,042.6	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים				
1.61%	12,407.1	מתקנים הנדסיים				
0.60%	4,648.0	דרך מאושרת	1.02%	7,714	דרך מאושרת	
4.00%	30,806.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	96.60%	731,164.1	שטח חקלאי	
			0.24%	1,838	דרך ואו טיפול נופי	
			0.97%	7,351	מגבלות בנייה ופיתוח	
			0.93%	7,015	מגבלות בנייה ופיתוח ב'	
0%	-12,991.6	שטח שהתכנית אינה חלה עליו	0.24%	1,822	שטח שייעודו אינו ע"פ תכנית מפורטת	
100%	756,904.1	סה"כ;	100%	756,904.1	סה"כ	

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים - תאי שטח 1,2,3	
4.1.1	שימושים
א.	מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולארית בהספק של עד 42 מגה-וואט ("מתקן גדול") לרבות מתקני חשמל כגון קולטי שמש ואביזרים הקשורים בהם, מבנים, מתקנים ומתקני עזר כגון מסדרי חשמל, פיקוד ובקרה, מיתוג והשנאה, ממירים, כבלים ומבני השנאה, בהתאם לדרישות התפעוליות להפעלת המתקן הפוטו-וולטאי בלבד, והכל בהתאם לדרישות הח"י.
ב.	לא יותרו מגורי שומר.
ג.	גידור, תאורה, מרכיבי אבטחה וכיו"ב, מבנים ומתקנים אחרים הדרושים להפעלה תקינה.
ד.	דרכים תפעוליות, דרכי גישה, דרכים פנימיות, חניה לשירות המתקן, שטחי נטיעות, גינון וריצוף.
ה.	תשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע כגון: קווי ומתקני מים, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדו'. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
ו.	חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח עליון.
4.1.2	הוראות
א.	סטייה ניכרת
ב.	השטח מיועד למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר בשטח התכנית יהווה סטייה ניכרת.
ג.	סיום שימוש למתקן
ד.	בתום הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי יפרק היזם ומגיש התכנית את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התכנית והקרקע תשמש לחקלאות.
ה.	יותרו מבנים ומתקנים מעל ומתחת לקרקע על פי הנחיות נספח הבינוי.
ו.	גידור ותאורת גדר
ז.	האתר יוקף בגדר ותאורת גדר כמפורט בס' 6.7 להלן.
ח.	שימוש חקלאי
ט.	עד לתחילת ביצוע המתקן ובמקביל לשימוש השטח למתקן יותר שימוש חקלאי פתוח בשטח בהתאם להנחיות משרד החקלאות. המתקן והפעילות הכרוכים בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
י.	חיבור מים
יא.	חיבור מים קבוע למתקן, באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.
יב.	ניקוז ושימור קרקע
יג.	ניקוז השטח ושימור הקרקע יבוצעו על פי הנחיות נספח הניקוז ופרק 6.2 להלן.
יד.	זיקת הנאה למעבר ברכב
יז.	בתאי שטח מס' 2 ו-3 תובטח זכות מעבר לרכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
יח.	עבודות עפר
יט.	לא יותרו עבודות עפר לשינוי פני השטח.

4.2 מתקנים הנדסיים - תא שטח 40	
4.2.1	שימושים
א.	הקמה ותפעול של תחמ"ש כהגדרתו בתכנית זו לרבות מבנים ומתקנים הנדרשים להמרת אנרגיה והשנאת חשמל, חדרי פיקוד, חדרי ומתקני בקרה ומתקני עזר כגון מסדרי חשמל, פורטלים, עמודים, מבני תפעול, מתקני מיתוג והשנאה, ממירים וכל מתקן או מבנה הנדרשים להפעלה תקינה ובטוחה של התחמ"ש.
ב.	לא יותרו מגורי שומר.
ג.	גידור, תאורה, מרכיבי אבטחה וכיו"ב, מבנים ומתקנים אחרים הדרושים להפעלה תקינה ובטוחה.
ד.	דרכים תפעוליות, דרכי גישה, דרכים פנימיות, חניה לשירות המתקן, שטחי נטיעות, גינון וריצוף.
ה.	תשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע כגון: קווי ומתקני מים, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדו'. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.2.2	הוראות
א.	בינוי יותרו מבנים ומתקנים מעל ומתחת לקרקע על פי הנחיות נספח הבינוי.
ב.	גידור ותאורת גדר האתר יוקף בגדר ותאורת גדר כמפורט בס' 6.7 להלן.
ג.	חיבור מים חיבור מים קבוע למתקן, באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.
ד.	ניקוז השטח ושימור הקרקע יבוצעו על פי הנחיות נספח הניקוז ופרק 6.2 להלן.
ה.	תאורת אזהרה המתקן יהיה מואר בתאורת אזהרה L-810 על פי תקן ישראלי 5139.
ו.	תחמ"ש ו/או מסדר מתח עליון יתוכננו, יוקמו ויופעלו בתיאום ולפי הנחיות ספק שירות חיוני. השטח המיועד למסדר חשמל ולתחמ"ש. כל שימוש אחר מלבד ייצור חשמל או מתקנים וקווי תשתיות המשרתים את ייצור החשמל יהווה סטייה ניכרת.
ז.	קווי מים בניה מעל קווי המים המסומנים בתשריט, בהתאם לתאום עם מקורות

4.3 דרך מאושרת - תא שטח 10	
4.3.1	שימושים
א.	התוויית דרכים, מדרכות, שבילים, שטחי חניה, דרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקני תאורה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ב.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.3.2	הוראות
א.	דרך מס' 31 בתחום תכ' מס' ד/263/03/11 (דרך מס' 31), יחולו הוראות תכנית ד/267/03/11.

4.4 ייעוד על פי תכנית מאושרת - תא שטח 30	
4.4.1	שימושים
א.	בהתאם לתכניות מאושרות 105/02/11 ו-ד-263/03/11 בהתאמה.
ב.	מסדרון תשתיות עילי להולכת קווי תשתיות עיליים ותת-קרקעיים של חשמל, גז, תקשורת, מים וביוב, הכל בכפוף להוראות תכנית מס' ד/263/03/11.
4.4.2	הוראות
א.	<p>בתחום המסומן כ"מסדרון תשתיות עילי" יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. תותר העברת קווי תשתית.</p> <p>ב. תותר הקמת עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעים, בכל המתחים, למעט במתח על-עליון (400 קילו-וולט).</p> <p>ג. יאושרו חצייה ומעבר לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, ניקוז, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל ובאישורה.</p> <p>ד. בשטח זה לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תוכנית ו/או לא יחליט נותן הרשאה/היתר, לפי דין, לתת את ההרשאה או ההיתר אלא לאחר שנוכח שאין בתוכנית או בהיתר/הרשאה כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל ברצועה ולאחר שניתן אישור בכתב לכך מחברת חשמל.</p> <p>ה. לפני תחילת ביצוע העבודות המותרות בשטח זה כאמור בסעיף זה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים.</p> <p>ו. חפירה, חציבה, כרייה או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטר מהמסד של עמוד חשמל בשטח זה, מחייבת קבלת הנחיות מחברת חשמל.</p> <p>ז. אישור להקמת קווי חשמל בהתאם לאמור בתוכנית זו יינתן לפי הוראות חוק משק החשמל, התש"ן - 1996, ולפי תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל), התשנ"ח - 1998 ולפי הוראת כל דין.</p> <p>ח. תכנון הרצועה יהיה בהתאם לחו"ד סביבתית שהוכנה ע"י ח"י וכלולה במסמכי התכנית.</p> <p>ט. לא יבוצעו עבודות במסדרון התשתיות העילי שבתחום רצועת דרך מס' 31 ובתחום קווי הבניין של דרך זו אלא לאחר תיאום עם החברה הלאומית לדרכים.</p> <p>י. לא יבוצעו עבודות במסדרון התשתיות העילי שבתחום מסילת ברזל ובתחום קווי הבניין של מסילת ברזל אלא לאחר תיאום עם רכבת ישראל.</p>
ב.	דרך מס' 31 בתחום תכ' מס' ד/263/03/11 (דרך מס' 31), יחולו הוראות תכנית ד/267/03/11.
ג.	קווי מים בנייה מעל קווי המים המסומנים בתשריט, תבוצע בהתאם לתיאום עם חברת מקורות.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

5.1 - טבלת זכויות																	
יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים (1) (2)				אחוזי בנייה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית תא השטח / (מ"ר (1))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (4)			
			מפלס לכניסה (3) הקובעת		מתחת לכניסה (3) הקובעת	סה"כ שטחי בנייה						מעל לכניסה	מתחת לכניסה	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות													
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	מבנים	709,042.6	1,2,3	400 מ"ר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	400 מ"ר	400 מ"ר	4 (א) 8 (ב) 5 (ג) 7 (ד)	1	1	כמסומן בתשריט (4)			
				ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	3.0 *	70%	ל.ר.	ל.ר.	כמסומן בתשריט (4)
מתקנים הנדסיים	תחמ"ש	12,407.1	40	500 מ"ר	ל.ר.	500 מ"ר	ל.ר.	1000 מ"ר	**	**	(ה)	1	1	כמסומן בתשריט (4)			

הערות:

- (א) גובה מבנים. גובה המבנים יותאם לגובה המותר לפאנלים בהתאם להנחיות נספח הבינוי. (גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים ייקבע בהתאם.)
- (ב) גובה מתקנים ועמודי חשמל.
- (ג) גובה גדרות.
- (ד) גובה עמודי תאורה.
- (ה) גובה התחמ"ש ומתקניו ייקבע על פי תיאום חח"י עם מערכת הביטחון (צה"ל).
- (*) גובה פאנלים פוטו-וולטאיים מפני הקרקע.
- (**) כמפורט בסעיף 5.2 להלן.

5.2 הוראות:

- זכויות הבנייה והתכסית בטבלה הן לכל תא שטח. תותר העברת זכויות בנייה ותכסית מתא שטח לתא אחר באותו ייעוד קרקע. שטחי הבנייה שבטבלה הינם למבנים מקורים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה לקולטים פוטו וולטאיים ("פאנלים") ולמתקנים אחרים שאינם מקורים. כל הקולטים והמתקנים ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל יותרו בנוסף על שטחי הבנייה הקבועים בטבלה, וזאת בתכסית המרבית ומגבלות הבנייה הקבועים בתכנית זו.
- זכויות הבנייה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן ייעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות שימוש בהן לכל מטרה אחרת וכל שימוש כאמור ייחשב לסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- יותר להעביר זכויות בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבנייה.
- מחוץ לקווי בניין יהיה מותר להקים קווי ומתקני תשתית, דרכים תפעוליות ומתקנים לצורכי בטחון כגון גידור, תאורה, מחסומים וכדו'.
- טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר תהיה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בנייה**

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ התנאים הבאים:

- 6.1.1 סקר חיבור מחייב:
- א. תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר יהא קבלת סקר חיבור מחייב.
- ב. מהנדס הוועדה המקומית יבחן בהתייעצות עם חברת החשמל, האם על פי ממצאי סקר החיבור המחייב ניתן לחבר את המתקן הפוטו-וולטאי לרשת החשמל בתוואי שאושר בתכנית. נמצא כי על פי סקר החיבור המחייב לא ניתן לחבר את המתקן לרשת החשמל, לא יינתן היתר על פי תכנית זו.
- 6.1.2 הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
- 6.1.3 אישור הוועדה המקומית לנספח "שימור ושיקום הקרקע והשבתה לחקלאות" הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול את תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק. כמו כן הנספח יכלול הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן, לרבות ניקוי המתקנים בכדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר ע"י חומרי ניקוי. בנוסף, תיכלל בנספח הוראה כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון ליצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
- 6.1.4 הגשת תכנית בינוי ופיתוח התואמת את נספח הבינוי, עיצוב אדריכלי ונוף, לאישור מוסד תכנון: תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:2500 לפחות, על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת. התכנית תקבע ותציג שלבי ביצוע וכן את מיקום המבנים, המתקנים ומתקני העזר, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח יותר שינוי בכמות, סוג, מיקום ופריסת מבנים ומתקנים באתר, בכפוף לכל הנחיות התכנית.
- 6.1.5 מוסד תכנון יהא רשאי לדרוש כתנאי להיתרי בנייה, נטיעת עצים ו/או שיחים לאורך דרכים וגדרות ובתחום המתקן ההנדסי, במקומות אשר ייקבעו ע"י מוסד התכנון, אם כחלק מגדרות הגבול ואם לאו, הכל בכפוף לכך שהצמחייה לא תיצור הפרעה כלשהי לפעילות המתקן.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר יהיה תאום עם רשות הניקוז.
- 6.1.7 תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הבטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- 6.1.8 תנאי למתן היתר בנייה לתחמ"ש ולקו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) ובניית התחמ"ש, יהיה קיום התייעצות עם רשות התעופה האזרחית ועם משרד הביטחון למניעת פגיעה בבטיחות הטיסה.
- 6.1.9 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- 6.1.10 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחמ"ש, מסדר מתח עליון, חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים והנחיות לגבי מרחק בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים וחיבורם לרשת

החשמל.

- 6.1.11 תנאי למתן היתר בנייה יהיה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- 6.1.12 תנאי למתן היתר בנייה יהיה התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
- 6.1.13 מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבנין.
- 6.1.14 מחנה קבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום "הוראות להקמת, תפעול ושיקום מחנות קבלן".
- 6.1.15 המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- 6.1.16 לכל בקשה להיתר של מתקן יצורף נוהל תחזוקת המתקן.
- 6.1.17 בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה, אם צפויה, עקב עבודות בנייה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי היתר. היתר אכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מוסד תכנון לנספח שיקום השטח והשבתו לחקלאות. שיקום השטח יהיה עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר שיינתנו לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון ליצור חשמל.
- 6.1.18 בבקשה להיתר הנוגעת לקווי תשתית קיימים בתחום התכנית, ייכללו מגבלות בטיחות והבטחת גישה לטיפול בקווי תשתית אלה.
- 6.1.19 הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש היתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
- 6.1.20 לא יינתן היתר בנייה מתחת ובקרבה לקווי חשמל קיימים או מאושרים או מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, ובמרחק של 10 מ' מהמסד של עמוד מתח עליון, אלא במרחקים הנמדדים מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו שיקבעו על בסיס תיאום מוקדם עם חברת החשמל, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.
- 6.1.21 לא יבוצעו עבודות במסדרון התשתיות העילי שבתחום רצועת דרך מס' 31 ובתחום קווי הבנין של דרך זו אלא לאחר תיאום עם החברה הלאומית לדרכים.
- 6.1.22 יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר /או העתקת קו. העתקת הקו תעשה ע"י היזם ובתיאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בנייה.
- 6.1.23 יש לתאם עם "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בנייה.
- 6.1.24 בהיתר יירשם:
- א. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.
- ב. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי /או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כרייה במרחק קטן מ-3 מ' המסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך, או במרחק הקטן 10 מ' מהמסד של עמוד מתח עליון, מעל וקרבת כלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.
- ג. בתום השימוש במתקן הפוטו וולטאי יותזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.

- ד. במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה אחת לשנה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות. במידה ויימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות, יוסיף היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים דו"ח יוגש לרשות הניקוז.
- ה. תחול חובת תיאום עם חברת החשמל לגבי חיבור המתקן לרשת החשמל ובכלל זה תכנון והקמת שנאים, חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל הנובעים מהמתקן עצמו (עיליים ותת-קרקעיים) והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים וחיבורם לרשת החשמל.
- ו. יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/נקבע ע"י חברת החשמל לישראל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים-חשמל.
- ז. היתר הפעלה למתקן הפוטו וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:
1. לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.
 2. מהנדס הועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.
 - ח. טרם הקמת המתקן ייערך תיאום עם מערכת הביטחון על פי המפורט בסעיף 6.13.4.
 - ט. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הביטחון שבועיים מראש.
 - י. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה לרשות העתיקות 48 שעות לפני תחילת ביצוע העבודות.

6.2 ניקוז ושימור קרקע

- 6.2.1 הניקוז יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי ובהתאם להנחיות נספח הניקוז.
- 6.2.2 ככלל, לא יבוצעו עבודות עפר לשינוי הטופוגרפיה, להוציא עבודות מקומיות בהיקף קטן הנדרשות להקמת המתקנים והמבנים.
- 6.2.3 נדרש לטפל טיפול מונע בתופעות של סחף קרקע בתחום שטח התכנית המוצעת. הטיפול בתופעות יכלול פתרונות הנדסיים ו/או אגרו-טכניים (כגון חיפוי קרקע לרבות חיפוי צמחי, גזם מרוסק וכדו') לצורך ייצוב ושימור הקרקע. פעולות תחזוקה לטיפול בנוזקי ארוזיה יבוצעו בסוף כל חורף בהתאם למצב בשטח.
- 6.2.4 בתחום התכנית ישמר, ככל הניתן, כושר חדירות הקרקע הטבעית.
- 6.2.5 במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה של יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף ע"י איש מקצוע. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ולמשרד החקלאות במחוז דרום.
- 6.2.6 במידה שיימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות, יוסיף היזם אמצעים נוספים.
- 6.2.7 לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה מסוג זה אחת ל-3 שנים. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ולמשרד החקלאות במחוז דרום.
- 6.2.8 הטיפול בנגר הנוצר בתוך שטח המתקן יהיה באמצעות מערכת של תעלות מקבילות בכיוון כללי מערב מזרח (במקביל לשורות המודולים הסולאריים), שימוקמו במרחקים של כ-200 מטרים זו מזו. לאורך הגבול המערבי של התכנית מומלץ להסדיר שתי תעלות ניקוז שיקלטו נגר המגיע מכיוון החממות והיקב ויתחברו לתעלות הרוחב.

- 6.2.9 בכל התעלות מומלץ ליישם כיסוי צמחי שיקטין תופעות התחרות וארוזיה.
- 6.2.10 במוצא התעלות יוסדרו מתקני כניסה/יציאה כך שיימנע המשך התפתחות ערוצונים לכיוון שטח התכנית.
- 6.2.11 התכנון ההנדסי המפורט של תעלות הניקוז עד לערוץ ומתקני כניסה יוצג /או פתרון בתוך גבול התכנית, יוצג בבקשה להיתר בנייה.

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

- 6.3.1 גדר המיתקן תיבנה בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
- 6.3.2 מיקום חדרי השנאים יתואם עם היחידה הסביבתית.
- 6.3.3 בכול שלבי הבנייה ינקטו מירב האמצעים למניעת אבק משטח התכנית ובכלל זה: הרטבת דרכים וקירוי פעולות המייצרות אבק.
- 6.3.4 עבודות ההקמה ייעשו באתר בהתאם ל"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) 1979" ו-"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990". העבודות ייעשו בשעות המוגדרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992, כשעות סבירות לביצוע עבודות תשתית בשטחים פתוחים.
- 6.3.5 בשלב ההקמה בלבד ניתן יהיה להקים שירותים כימיים/ ביולוגיים.
- 6.3.6 הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות הרשות המקומית והיחידה הסביבתית. פסולת הניתנת למיחזור תופרד ותועבר למפעלי מיחזור.
- 6.3.7 הצבת מיכל דלק תותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים, בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. בהתאם לחישובים של הצריכה יידרש מיכל של 1,500 ליטר לכל היותר.
- 6.3.8 תכנון מפורט והקמה של קו מתח העליון ילווה באקולוג מטעם חברת החשמל.
- 6.3.9 תכנון והכשרת משטחי עבודה להקמת עמודי קו מתח עליון, מתיחת תיילים ופריצה של דרכי גישה לאתרי הקמת עמודים, ייעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה, ובמידת פגיעה מזערית בפני השטח, תוך התחשבות במגבלות הנדסיות. האקולוג יכין הנחיות מפורטות כך שהעבודות שיבוצעו בקרבת עצים ייעשו תוך נקיטת אמצעים לשמירה והגנה של העצים במהלך העבודות.
- 6.3.10 לצורך גישה אל משטחי העבודה להקמת עמודי החשמל ייעשה שימוש, ככל האפשר, בדרכים קיימות. הכשרה של משטחי עבודה ודרכי גישה תיעשה במידות המינימליות הנדרשות מבחינה הנדסית ויכולת ביצוע, באופן שימזער את הפגיעה בערכי טבע ונוף.
- 6.3.11 יבוצע שיקום, בהתאם לצורך ובהנחיית האקולוג, במקומות בהם תוכשר דרך גישה /או משטח להקמת עמודי קו מתח עליון. עפ"י הצורך יבוצע חישוף הקרקע, שמירתה וניצולה החוזר לאחר סיום העבודות.
- 6.3.12 לאחר גמר העבודה בכל אתר הקמת עמוד מתח עליון /או דרך גישה, ולא יאוחר מ-3 חודשים מיום סיומה, יתבצע ניקוי יסודי של האזור, כך שלא יישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמוד.
- 6.3.13 חברת החשמל, באמצעות אקולוג, תנקוט באמצעים הדרושים למניעת חדירה והתפשטות של מינים פולשים לשטחי עבודה של עמודי קו מתח עליון (דרכי גישה, אתרי הקמת עמודים), למשך 3 שנים.
- 6.3.14 יבוצע תאום עם רשות הטבע והגנים לצורך במיגון עמודי מתח עליון למניעת התחשמלות עופות.

6.4 מניעת מפגעים סביבתיים בעת התפעול השוטף של המתקן הפוטו-וולטאי.

6.4.1 תאורה, גדר וכבלי חשמל

א. לאורך גדר המתקן יותקנו אמצעים טכניים שאינם יוצרים זיהום אור כגון: רגשי תנועה, מצלמות אור נמוך וכיו"ב.

ב. במידה שתידרש הקמת מערכת תאורה היקפית, תכלול מערכת זו: נורות נתרן בלחץ גבוה, גופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (Full cut-off), הפעלה ע"י חיישני תנועה כאשר ברירת המחדל - כבוי וגופי התאורה יכוונו כלפי שטח התכנית ולא לשטחים פתוחים.

6.4.2 הגנה על בעלי חיים

א. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמדות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים ו/או יטמנו בקרקע כך שימנעו סכנת התחשמלות לבעלי חיים מכרסמים.

ב. ייבחן שימוש בפאנלים המאופיינים בקיטוב אור נמוך (Light polarized).

ג. ככול שיימצא ע"י רשות הטבע והגנים כי קיים צורך לקיים בשטח המתקן מעקב שנתי אחרי תמותת בעלי חיים, יבצע היזם את המעקב בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

6.4.3 מזעור ההשפעה על הנוף החקלאי והשטחים הפתוחים

א. מבני השנאים וחדר הבקרה ייבנו בהתאם להנחיות פרק 6.10 (עיצוב אדריכלי).

ב. השילוט סביב המתקן יהיה מינימלי, אולם יענה על דרישות צה"ל, ככול שיהיו לענין זה.

ג. לאחר הקמת התשתיות לתחנה תותר זריעת צומח עשבוני טבעי, בתאום עם רשות הטבע והגנים.

ד. מניעת התפתחות צמחיה גבוהה בתחום התכנית תיעשה באמצעים פיזיים שונים שאינם כוללים הדברה כימית. בשטח המתקן אין להשתמש בריסוס קוטלי עשבים או מונעי נביטה. ייעשה שימוש באמצעים מכניים בלבד.

ה. תבוצע פעילות למניעת התבססות צומח פולש בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

6.4.4 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 הרשות המקומית.

6.4.5 מניעת זיהום קרקע

א. היתר בניה 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. נפח המיכל המרבי יהיה 1,500 ליטר.

ב. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכול סוג.

6.4.6 שדות אלקטרומגנטיים מקו המתח העליון, ותחתיו:

א. עוצמות השדות, החשמלי והמגנטי, מהקו שברצועה, לא יחרגו מהרמות המצויינות בהיתרי הקרינה שיתקבלו מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו-2006, עבור קו מסוג זה.

ב. ייושם עיקרון הזהירות בהקמת הקו והפעלתו ובכלל זה, על פי הצורך יבוצע סידור פזות אופטימלי לצורך הפחתה מרבית של השדה המגנטי.

ג. 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.
6.4.7 ככלל, כול פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

6.5 מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-וולטאי, תשתיות ומבנים.

- 6.5.1 תהליך פירוק המתקן לאחר סיום הפרויקט ייעשה תוך הקפדה על שמירת גבולות העבודה בתחום המגרש המיועד למתקן ומניעת כול פגיעה בשטח הסובב.
- 6.5.2 ההנחיות לעניין מניעת מטרדי אבק ורעש, פינוי אשפה והקמת שרותים זמניים שפורטו בסעיף 6.3 לעיל יחולו גם בעת פינוי המתקן.
- 6.5.3 עם הפירוק יישלחו החומרים למיחזור/ שימוש חוזר, ככול הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה עת, או יפנו לאתר מורשה על פי כול דין ועל פי הנחיות המשרד להג"ס כפי שייקבעו במועד פירוק המתקן.
- 6.5.4 פירוק המתקן ייעשה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע והכול בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או משרד החקלאות ו/או רשות הטבע והגנים.

6.6 עתיקות

- 6.6.1 כול עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יוגבה הבניין ולא תהיה תריגה מקווי בנין.

6.7 חלוקה ורישום

- 6.7.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.

6.8 חיבור לרשת החשמל

- 6.8.1 בכל קווי החשמל האוויריים שיוקמו לצורך חיבור המתקן לרשת החשמל, לרבות העמודים הנושאים אותם יבוצע, במידת הצורך, מיגון למניעת התחשמלות עופות בכפוף להתייעצות עם חברת החשמל לישראל ועם רשות הטבע והגנים.
- 6.8.2 חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה בתוואי על פי המסומן בתשריט.
- 6.8.3 לא יופעל המתקן החשמלי בתחום התכנית ולא ייערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר לפי ס' 4 לחוק החשמל התשי"ד-1954 מאת מנהל עינייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות.
- 6.8.4 יוזם התכנית אחראי לבצע תיאום עם חברת החשמל בשלב חיבור המתקן לרשת החשמל.

6.9 הסטת קווי תשתית קיימים

- 6.9.1 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.
- 6.9.2 כול מערכות התשתית במתקן הפוטו-וולטאי, תהיינה תת-קרקעיות ויבוצעו בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.
- 6.9.3 כול צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.

6.10 עיצוב אדריכלי

- 6.10.1 גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים : גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך) בהיר ו/או משתלב בסביבה, או אבן מרובעת בהירה.
- 6.10.2 גווני קירות של מבני שנאים הצמודים לפאנלים יותאמו לגוון הכללי של צדס האחורי של מערכות הפאנלים.
- 6.10.3 תותר בנייה של גגות שטוחים בלבד.

6.11 גמישות התכנית

- 6.11.1 יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים התנאים הבאים :
- 6.11.1.1 התקבל רישיון ייצור מותנה מרשות החשמל המבוסס בין ביתר על סקר היתכנות מעודכן, להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק מוגדל.
- 6.11.1.2 שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני התנאים הבאים :
- א. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח עליון.
- ב. לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

6.12 היתר הפעלה

- 6.12.1 הפעלת המתקנים הפוטו-וולטאיים תותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד 1954.

6.13 הוראות מערכת הביטחון

- 6.13.1 מתקן התחמ"ש יהיה מואר בתאורת אזהרה L-810 על פי ת"י 5139.
- 6.13.2 הקמת התחמ"ש תדרוש תאום נפרד מול נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה דרום (עיתוי, משך סגירה אווירית וכו'), תוך התייחסות לגובה עגורנים או מנופים.
- 6.13.3 במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המתקנים, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד.
- 6.13.4 הודעה על תחילת הקמת המתקן תישלח לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה דרום לפחות שבועיים מראש.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ייקבעו בתכנית בינוי שתאושר ע"י מוסד תכנון

7.2 מימוש התכנית

- 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 בתוך 3 שנים מיום אישורה או אם לא הוקם מכוחה בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו וולטאי המייצר חשמל.
- ג. הוועדה המחוזית רשאית להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד, ובתנאי שפרסמה הודעה על כך, כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
- ד. פקע תקפה של התכנית, יחול הייעוד המקורי שהיה ערב אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אורי זילברמן תאגיד/שם רשות מקומית: גדי"ש הר חברון	חתימה נדיש: הר חברון	תאריך: 4/9/14 מספר תאגיד: 5401656690
עורך התכנית	שם: אדרי' אסף קשטן תאגיד: א.ב.מתכננים	חתימה: [Signature]	תאריך: 25/8/14 מספר תאגיד: 511536575
יזם בפועל	שם: יעקב בן דור תאגיד: גפן אנרגיה ירוקה בע"מ	חתימה: [Signature]	תאריך: 4/9/14 מספר תאגיד: 514363902
בעל עניין בקרקע	שם: ל.ר. תאגיד: (בעלים) מ.מ.ל. מחוז דרום	חתימה: [Signature]	תאריך: 4/9/14 מספר תאגיד: 5401656693
בעל עניין בקרקע	שם: אורי זילברמן תאגיד: (חוכר) גדי"ש הר חברון	חתימה: [Signature]	תאריך: 4/9/14 מספר תאגיד: 5401656693
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד: