

608254

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מ.ת.ת.כ.	
29 05 2014	הוראות התוכנית
תוכנית מס' 7/מפ/1040	
שם תוכנית: מתקן פוטו וולטאי - פעמי תש"ז	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>תכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 גרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>29/5/14</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;"><u>29/5/14</u> 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 פעמי תשי"ז יחד עם חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ נערכו להקמת אתר ליצור חשמל באמצעות לוחות פוטו וולטאיים בשטחי המשבצת החקלאית של המושב, כחלק ובהתאמה למדיניות שאושרה בתמ"א 10/ד/10. לצורך כך מוגשת תכנית זו.

התכנית מאפשרת הקמת מתקן פוטו וולטאי בחטיבת קרקע של כ- 133 דונם שיעודה שונה לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים למטרה זו. האתר נמצא מדרום מערב לשוב פעמי תשי"ז, מדרום לכביש 293. תפוקת החשמל המתוכננת במתקן זה עומדת על 6 מגהוואט. חיבור החשמל לאתר יבוצע מקו מתח גבוה העובר לאורך כביש 293 מצפון לשטח התכנית. קו החשמל להוצאת אנרגיה יתכונן יוקם ויופעל ע"י חברת חשמל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מתקן פוטו וולטאי – פעמי תשי"ז	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
1040/מפ/7	מספר התוכנית		
133.381 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
01	מספר מהדורה בשלב		
16.04.2014	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
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

קואורדינטה X 169,500

קואורדינטה Y 592,750

1.5.2 תיאור מקום שטחים חקלאיים מדרום מערב לשוב פעמי תש"ז, מדרום לכביש 293.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית מרחבים

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

נפה

באר שבע

1.5.4 יפורסו ברשומות כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

מושב פעמי תשז

שכונה

-

רחוב

-

מספר בית

-

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100239/1	מוסדר	חלק מהגוש		5

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
27.12.2005	5474	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 35. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"א 35.	כפיפות	תמ"א 35
17.1.11	6189	התכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו ע"פ הוראות התמ"א.	פירוש	תמ"א 10/ד/10
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
26.07.1954	362	תכנית זו כפופה להוראות 138/03/7. במקרה של סתירה תגברנה הוראות 138/03/7 על תיקוניה.	כפיפות	138/03/7

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	16	-	16.04.2014	אד' ליאת איינהורן	ועדה מחוזית	
תשריטת התוכנית	מחייב	1: 2,500	-	1	16.04.2014	אד' ליאת איינהורן	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1: 2,500	-	1	16.04.2014	אד' יאיר פופלסקי	ועדה מחוזית	
נספח ניקוז והידרולוגיה	מנחה	-	18	-	12.2012	אמנון נטיף, לביא-נטיף	ועדה מחוזית	
מסמך סביבתי-נופי	רקע	-	112	-	07.2012	גיא שלף, דני עמיר, עמית שפירא	ועדה מחוזית	

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**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	שמואל עמית שחר עמרני	032143919 033465741		מושב פעמי תשי"ז	570013425	ד.ג. הנגב 85345		0507521353	0774943583		

1.8.2 יזם

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	זוהר לוי אמיר שגיא	023521438 025438375		סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ	520043720	אנדרי סחרוב 9 ת.ד. 15001 חיפה 31905	04-8408091	0543170130		amos@smt.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	08-6264250		08-6264333	קריית הממשלה רח' התקווה 4, ת.ד. 233 באר שבע 84101		מינהל מקרקעי ישראל				בעלים
	0774943583	0507521353		ד.ג. הנגב 85345	570013425	מושב פעמי תשיז	032143919 033465741	שמואל עמית שחר עמרני		חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
leealp@gmail.com	03-6471135	054-7780207		מבצע קדש 8, ת"א			00111408	015192669	ליאת איינהורן	אדריכלית	• עורך ראשי
gshel@inter.net.il	076-5404346	052-3385433	076-5404345	משגב דב 81, 76867		גיא שלף	104308	058419177	גיא שלף	אד' נוף	• אדריכל נוף
oriamin@zahav.net.il	072-2765687	054-77558158	03-5336464	משה אביב 6, אור יהודה		דני עמיר ועמית שפירא		059244053	דני עמיר	יועץ סביבה	• סביבה
shapira13@bezeqint.net	072-2765687	052-5708198	077-7010116	ליאון שריגים, ת"ד 54		דני עמיר ועמית שפירא		055720841	עמית שפירא	יועץ סביבה	• סביבה
tzeela.karniel@gmail.com	072-2765687	052-3662320	03-5336464	משה אביב 6, אור יהודה		דני עמיר ועמית שפירא	117568	032113383	צאלה קרניאל	אדריכלית	• סביבה
ron.frumkin@gmail.com	02-5332024	052-861702	02-5332028	ת.ד. 2444, מבשרת ציון 90805		רון פרומוקין יועץ אקולוגי		53619862	ד"ר רון פרומוקין	אקולוג	• אקולוג
Amnon@lavi-natif.co.il	03-5584524		03-5584506	ת.ד. 48266, תל-אביב-יפו 61480		לביא-נטיף מהנדסים בע"מ	12712	09310590	אמנון נטיף	יועץ ניקוז	• ניקוז
ronen@hf-mapping.co.il	03-9627082		03-9627082	הכשרת הישוב 10 א.ת. חדש ראשלי"צ		הלפרין פלוס	442		משה פלוס	מודד	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
קו ומתקן תשתיות	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או העברה של חשמל, תקשורת, מים ניקוז וביוב.
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.

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

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו וולטאי, בשטחי המשבצת של מושב פעמי תשז.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת תנאים והנחיות בינוי להקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק של 6 מגה וואט.
2. שינוי ייעוד מ"קרקע חקלאית" ללא יעוד בתכנית מקומית ליעוד מעורב "קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים" והסדרת דרך גישה ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר רכב בייעוד "קרקע חקלאית".
3. קביעת זכויות בניה למבנים, קביעת תנאים להוצאת היתר בניה תנאים בהיתר ותנאים להפעלת האתר.
4. קביעת שימושים ותכליות.
5. קביעת הוראות לטיפול נופי.
6. קביעת הוראות לפקיעת תוקף התכנית והשבת היעוד לקדמותו בתום פעילות המתקן הפוטו וולטאי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית ל.ר.

סה"כ שטח התוכנית – דונם	133.381 דונם
-------------------------	--------------

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

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

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

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
94.6%	123,549	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים		99.9%	133,329	שטח ללא יעוד בתכנית מקומית
0.1%	52	דרך מאושרת		0.1%	52	דרך מאושרת
5.3%	9,780	קרקע חקלאית				
100%	133,381	סה"כ		100%	133,381	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	
4.1.1 שימושים מותרים	
א. עיבוד חקלאי אפשרי עד ליישום התכנית.	
ב. בשטח זה תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 בהספק של 6 מגהווט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולרית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי תשתית ומתקנים, מתקני עזר כגון מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות, דרכים וחנייות.	
ג. שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן יבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה.	
ד. תיאסר הקמת שירותים שלא ע"פ ס' 4.1.2 ס"ק ו' ולא יותרו מגורי שומר.	
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.	

4.1.2 הוראות	
א. השטח מיועד למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר בשטח התכנית יהווה סטייה ניכרת.	
ב. המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא יגבילו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.	
ג. חיבור מים קבוע למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.	
ד. עבודות העפר תהיינה מזעריות וללא ישור מפלסים.	
ה. חיבור החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.	
ו. יעשה שימוש בשירותים כימיים/ביולוגיים בזמן ההקמה בלבד.	

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: קרקע חקלאית	
4.3.1 שימושים	
א. ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו.	
ב. יותר מעבר ברכב לשטח המתקן הפוטו וולטאי.	
4.3.2 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

1 – טבלת זכויות

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	מבנים	123,549	100 מ"ר	-	-	-	-	0.08%	(א) 4 (ב) 4.2 (ג) 8	1	0				ע"פ המסומן בתשריט	

(א) גובה מבנה במ' מפני הקרקע.

(ב) גובה גדר במ' מפני הקרקע

(ג) גובה עמודי תאורה במ' מפני הקרקע.

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

(**) כמפורט בסעיף 5.2 להלן

5.2 - הוראות

- שטחי הבנייה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפאנלים) ולמתקנים הנלווים להם. 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 בתכסית המירבית ומגבלות הבנייה הקבועים בתכנית זו.
- זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן ייעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יחשב 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.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להוצאת היתר בניה

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- א. הועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישורין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
 - ב. אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
 - ג. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים וחיבורם לרשת החשמל.
 - ד. מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר.
 - ה. התייעצות עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.
 - ו. אישור הועדה המקומית לנספח שימור ושיקום הקרקע והשבתה לחקלאות, הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול את תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק. כמו כן הנספח יכלול הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן, לרבות ניקוי המתקנים בכדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר ע"י חומרי ניקוי. בנוסף, תיכלל בנספח הוראה כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון ליצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
 - ז. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי עפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות בנייה ובפיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריות של מבקשי ההיתר. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 - ח. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
 - ט. מחנה קבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום הוראות להקמת, תפעול ושיקום מחנות קבלן.
 - י. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים או מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא במרחקים הנמדדים מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו שיקבעו על בסיס התיאום המוקדם עם חברת החשמל, קבלת הסכמתה כאמור בס"ק ג' לעיל ובכפוף לכל דין.
 - יא. המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
 - יב. הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון ליצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
 - יג. טרם התחלת כל עבודה יגודר הצד המערבי של התכנית ויוצבו שלטי אזהרה לצורך זה. לא יותרו חפירה/אחסנה או כל פעילות אחרת ברצועת הדלק הגובלת ממערב. לא תתאפשר גישה למתקן החוצה את קו הדלק.
 - יד. בהיתר ירשם:
 1. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידיאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.
 2. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כרייה במרחק קטן מ-3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל וקרבת כלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.
 3. בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי תשמש הקרקע לחקלאות.
 4. 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.
 5. יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/נקבע על ידי חברת החשמל לישראל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל.

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

6.2 גמישות התכנית

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

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

<p>א. תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים וכן פריצה של דרכי גישה להקמת עמודי חשמל, יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, תוך התחשבות במגבלות הנדסיות.</p> <p>ב. לצורך גישה אל משטחים להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר בדרכים קיימות.</p> <p>ג. לאחר גמר העבודה בכל אתר הקמת עמוד חשמל ו/או דרך גישה, ולא יאוחר מ- 3 חודשים מיום סיומה, יתבצע ניקוי יסודי של האזור, כך שלא ישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמוד. פני הקרקע, למעט שטח הדרך ו/או עמוד החשמל עצמו, יוחזרו למצבם המקורי.</p> <p>ד. גדר המתקן תיבנה בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>ה. מיקום חדרי השנאים יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית.</p> <p>ו. בכל שלבי הבנייה ינקטו מירב האמצעים למניעת אבק משטח התכנית, ובכלל זה: הרטבת דרכים וקירוי פעולות המייצרות אבק.</p> <p>ז. עבודות ההקמה יעשו באתר בהתאם ל"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), 1979" ו- "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990". העבודות יעשו בשעות המוגדרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992, כשעות סבירות לביצוע עבודות תשתית בשטחים פתוחים.</p> <p>ח. בשלב ההקמה בלבד ניתן יהיה להקים שירותים כימיים/ביולוגיים.</p> <p>ט. הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והיחידה הסביבתית. פסולת בת מחזור תופרד ותועבר למפעלי מחזור.</p> <p>י. היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים, בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה.</p>
--

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

<p>6.4.1 תאורה, גדר וכבלי חשמל</p> <p>א. לאורך גדר המתקן יותקנו אמצעים טכניים שאינם יוצרים זיהום אור, כגון: רגשי תנועה, מצלמות אור נמוך וכדו'.</p> <p>ב. במידה ותידרש הקמת מערכת תאורה היקפית, מערכת זו תכלול: נורות נתון בלחץ גבוה, גופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (full cut-off), הפעלה ע"י חיישני תנועה כאשר ברירת המחדל כבוי וגופי התאורה יכוונו כלפי שטח התוכנית ולא לשטחים הפתוחים.</p> <p>6.4.2 הגנה על בעלי חיים</p> <p>א. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמודות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים ו/או יטמנו בקרקע כך שימנעו סכנת התחשמלות לבעלי חיים מכרסמים.</p> <p>ב. יבחן שימוש בפאנלים המאופיינים בקיטוב אור (light Polarized) נמוך.</p> <p>ג. ככל שיימצא ע"י רשות הטבע והגנים כי קיים צורך לקיים בשטח המתקן מעקב שנתי אחר תמותת בעל חיים, יבצע היזם את המעקב בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>6.4.3 מזעור השפעה על הנוף החקלאי והשטחים הפתוחים</p>

א.	מבני השנאים, וחדר הבקרה יצבעו בצבע האדמה המקומית ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.
ב.	השילוט סביב המתקן יהיה מינימאלי, אולם יענה על דרישות צה"ל ככל שיהיו לעניין זה.
ג.	לאחר הקמת התשתיות לתחנה תותר זריעת צומח עשבוני טבעי, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
ד.	מניעת התפתחות צמחיה גבוהה בתחום התכנית תיעשה באמצעים פיזיים שונים שאינם כוללים הדברה כימית. בשטח המתקן אין להשתמש בריסוס קולטי עשבים או מונעי נביטה. ייעשה שימוש באמצעים מכניים בלבד.
ה.	תבוצע פעילות למניעת התבססות צומח פולש בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
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 מהנדס הרשות המקומית.
6.4.5	מניעת זיהום קרקע
א.	היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למוזהמים, 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.	

6.5. 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 6.3 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.
ג.	עם הפירוק יישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה העת, 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.

6.6. תשתיות

א.	כללי: כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.
ב.	חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח הרשות המוסמכת. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.
ג.	כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.

6.7. ניקוז ונגר עילי

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

6.9 היטל השבחה

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

6.10 חלוקה ורישום

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

6.11 הוראות בנושא עתיקות

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

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 תשמש הקרקע לחקלאות, בכפוף לסעיף 6.1 ו'.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: פעמי תשי"ז מושב ענבים להתיישבות הקטאות שיתופית בע"מ	שם: שמואל עמית שחר עמרני	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: מושב פעמי תשי"ז	
תאריך: 24.04.2014	חתימה: ליאת איינהורן	שם: אדי ליאת איינהורן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	אדריכלות בלנוי ערים מ.ר. 111408	תאגיד:	
תאריך: 25.04.2014	חתימה:	שם: זוהר לוי/אמיר שגיא	יזם בפועל
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד: סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:	חתימה:	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע