

6008439

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 29.09.2014
 נדבכי

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 7/מפ/1044
שם תוכנית: מתקן פוטו וולטאי - מושב יושיביה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>13/2/14</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>ינו"ר הוועדה המחוזית <u>2/4/14</u> תאריך</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 יושיביה יחד עם חברת אורמת מערכות נערכו להקמת אתר ליצור חשמל באמצעות מתקן פוטו וולטאי 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 מתקנים פוטו וולטאיים בחטיבת קרקע של כ- 500 דונם שייעודה שונה לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים למטרה זו. המתקן מוצע מדרום מזרח למושב בתחום המשבצת החקלאית.

תפוקת החשמל המתוכננת במתקן זה עומדת על 30 מגהוואט. חיבור החשמל לאתר יבוצע מקו מתח עליון העובר בגבול מזרחי 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 התוכניתיפורסם
ברשומות

מתקן פוטו וולטאי, מושב ישיביה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

1044/מפ/7

מספר התוכנית

502.049 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

19.08.2014

תאריך עדכון המהדורה

יפורסם
ברשומות

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי שמעונים

163,300	קואורדינטה X
594,200	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מדרום מזרח למושב יושיביה.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות

מוא"ז שדות נגב	נפה
חלק מתחום הרשות	יישוב
באר שבע	שכונה
בתחום המשבצת החקלאית של מושב יושיביה	רחוב
-	מספר בית
-	
-	

יפורסם ברשומ

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100244/2	מוסדר	חלקי	15	1,2,4,5,13,14,16
100244	לא מוסדר			
108020	מוסדר	חלקי		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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 10/ד/10	פירוט	התכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו ע"פ הוראות התמ"א.	6189	17.1.2011
תמ"א 3/ב/34	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 3/ב/34. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"א 3/ב/34.	5606	23.11.2006
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 35. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"א 35.	5474	27.12.2005
תמ"מ 23/14/4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"מ 23/14/4. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"מ 23/14/4 על תיקוניה.	6457	08.08.2012
תמ"א 5/ב/34	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 5/ב/34. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"א 5/ב/34.	5998	14.09.2009
328/02/7	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 328/02/7		28.08.1990
1/130/03/7	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 1/130/03/7. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"א 1/130/03/7.	1611	19.03.1970

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	-	19	-	19.08.2014	אדר' ליאת איינהורן	ועדה מחוזית	
תשריטת התוכנית	מחייב	1:1,250	-	1	19.08.2014	אדר' ליאת איינהורן	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה. מחייב לעניין מגבלות בניה על קווי מקורות.	1:2,500	-	1	19.08.2014	אדר' ליאת איינהורן	ועדה מחוזית	
נספח ניקוז	מנחה	-	24	-	01.2013	ד"ר נימרוד חלמיש	ועדה מחוזית	
מסמך סביבתי-נופי	רקע	-	98	-	12.2012	גי'א 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)
יו"ר ועד מזכירת ועד	משה טויטו יהודה טויטו	58863283 53184255		יושיביה מושב עובדים של הפועל מזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ	570010207	ד.נ נגב 85161		0572231 743			

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
יהודית ברונצקי/		120056 022808984	550240485	אורסאן אנרגיי (ז.א.) 7		ת.ד 68 יבנה	08- 9433777		08-9439901	acoheh@ormat.com

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 19

				81100		שותפות מוגבלת			יורם ברוניצקי
--	--	--	--	-------	--	------------------	--	--	------------------

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
		0572231743		ד.נ נב 85161	5700102 07	יושיביה מושב עובדים של הפועל מזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ	58863283 53184255	משה טויטו יהודה טויטו	יו"ר ועד מושב	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	
leeatp@gmail.com	03-6471135	054-7780207		מבצע קדש 8, ת"א			00111408	015192669	ליאת איינהורן	אדריכלית	• עורך ראשי
gshelof@inter.net.il	076-5404346	052-3385433	076-5404345	משגב דב 81, 76867		גיא שלף	104308	058419177	גיא שלף	אד' נוף	• אדריכל נוף
oriamir@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
ron.frumkin@gmail.com	02-5332024	052-861702	02-5332028	ת.ד. 2444 מבשרת ציון 90805		רון פרומקין יועץ אקולוגי		53619862	ד"ר רון פרומקין	אקולוג	• אקולוג
		08-6460915	08-6460914	הגורן 6 עומר 84965		אפיק הנוסט סביבה והידרולוגיה		054709837	ד"ר נמרוד חלמיש	יועץ ניקוז	• ניקוז
ronen@hf-mapping.co.il	03-9627082		03-9627082	הכשרת הישוב 10 א.ת. חדש ראשלי"צ		הלפרין פלוס	442	42468215	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
טרקר	מערכת לייצור חשמל הממירה ישירות אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית, המותקנת על גבי משטח מוגבה מהקרקע, באופן המאפשר עקיבה ומאפשר, לפחות חלקית, המשך השימוש הקיים בקרקע.
מתקן פוטו וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל הממירה אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים. שטח המתקן יכול את כל התשתיות הדרושות לתפעולו, למעט קווי החשמל.
מסדר חשמל	קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים להובלת חשמל, תיבות הסתעפות, שנאים, עמודי חשמל, עוגנים ואביזרים אחרים, שאליהם מחוברים קווי תשתית ומתקנים אחרים המשמשים את המתקן הפוטו וולטאי.
קו ומתקן תשתיות	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.
מסדר מתח עליון	מתקן חשמלי הממיר אנרגיה מרמת מתח המיוצרת במתקן הפוטו וולטאי לרמת המתח של מערכה ההולכה הארצית.
ספק שירות חיוני	כהגדרתו בחוק משק החשמל התשנ"ו (1996)
תחנת משנה (תחמ"ש)	מתקן חשמלי שבו מתבצעת 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 תמ"א 10/ד/10, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו וולטאי במושב יושיביה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד מ"אזור חקלאי" ליעוד מעורב "קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".
2. הסדרת דרך גישה ע"י קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
3. שינוי ייעוד מ"אזור חקלאי" ל"מתקנים הנדסיים"
4. קביעת תנאים והנחיות בינוי להקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק של 30 מגה וואט.
5. קביעת השימושים המותרים.
6. קביעת הוראות בניה.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
8. קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות.
9. קביעת שלבים והתניות לביצוע.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.
11. קביעת אופן הוצאת האנרגיה במתח עליון מהמתקן אל רשת ההולכה הארצית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			502.049 דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	0		0	0		ל"ר

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	שטח	תאי שטח כפופים		
			זיקת הנאה למעבר ברכב	מעבר תשתיות	מגבלות משדה תעופה
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1			1	
קרקע חקלאית	2,4		2	4	4
דרך מאושרת	3				
מתקנים הנדסיים	5				

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
96.5	483,918	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים		99.9	501,923	אזור חקלאי
0.1	126	דרך מאושרת		0.1	126	דרך מאושרת
1.0	5,090	קרקע חקלאית				
2.4	12,915	מתקנים הנדסיים				
100%	502,049			100%	502,049	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	עיבוד חקלאי אפשרי עד ליישום התכנית
ב.	בשטח זה תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 בהספק של 30 מגהווט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולרית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי תשתית ומתקנים, מתקני עזר כגון מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות, דרכים וחניות. כל עוד לא קם המתקן הפוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים ע"פ תכנית מאושרת בדגש על החקלאות הקיימת בשטח.
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.

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 עליון.
ו.	יעשה שימוש בשירותים כימיים/ביולוגיים בזמן ההקמה בלבד.
ז.	בתום הפעלת המתקן הפוטו וולטאי יפרק היזם ומגיש התכנית את המתקן הפוטו וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו ויובטח פינוי שטח התכנית. הקרקע תשמש לחקלאות לפי ייעוד בתכנית מאושרת ערב אישור המתקן הפוטו וולטאי.
4.1.3	מגבלות בניה מקווי מקורות
א.	יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות ללא בנייה. דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.
ב.	מעל קווי "מקורות" ומברחק של לפחות 5 מ' מהם יאושר ריצוף במשתלבות ודרך ממצעים בלבד.
ג.	במידה ויהיה צורך להעתיק /או למגן את קווי מקורות תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת מקורות וע"ח היזם.
ד.	יש לשמור על מעבר לטיפול ואחזת קווים.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכנית מאושרת 1/130/03/7 טרם אישור תכנית זו.
4.2.2	הוראות
	ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכנית מאושרת טרם אישור תכנית זו.

4.3	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
א.	לעיבוד חקלאי.
ב.	יותר מעבר ברכב לשטח המתקן הפוטו וולטאי.
ג.	רצועת חשמל לקו מתח עליון
4.3.2	הוראות
א.	בהתאם לתכנית מס' 328/02/7
ב.	תובטח זכות מעבר לציבור לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות מעבר זו תרשם בלשכת רישום המקרקעין.

ג.	רוחב הרצועה יהיה 40 מ', כאשר ציר קו המתח העליון יהיה במרחק שלא יפחת מ-20 מ' מגבול שטח הרצועה.
----	---

4.3	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים מותרים
א.	ישמש להקמת תחנת משנה המיועדת לקשר את החשמל הנוצר בקולטים הפוטו וולטאים עם מערכת ההולכת החשמל הארצית במתח עליון, לרבות מבני עזר, דרכים, תפעוליות, גדרות ביטחון ושערים וכל הדרוש לתפקודו השוטף של התחמ"ש בהתאם להוראות חח"י.
4.3.2	הוראות
א.	תותר הקמת עמודי וגשרי חשמל בגבהים שונים והעברת תילי חשמל ביניהם, בתיאום עם חח"י.
ב.	תותר הצבת ממירים ושנאים וכל מתקן אחר הנדרש להפעלת התחמ"ש.
ג.	תותר הקמת מבני עזר, בקרה ותשתיות נלוות המשמשות לתפעול התחמ"ש.
ד.	תותר הקמת רצועת חשמל לקו מתח עליון, גדרות היקפיות, שערים ודרכי גישה פנימיות.
ה.	השטח מיועד להקמת תחמ"ש, כל שימוש אחר מבלבד המשמש לייצור חשמל או מתקנים וקווי תשתית המשרתים את ייצור החשמל יהווה סטייה ניכרת.
ו.	התחמ"ש ו/או מסדר החשמל יוקמו ויופעלו בתיאום ולפי הנחיות ספק השירות החיוני (חח"י).
ז.	בתום תקופת פעילות המתקן הפוטו וולטאי יפונה גם התחמ"ש, והשטח יוחזר לייעודו הקודם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 – טבלת זכויות

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	מבנים	483,918	250 מ"ר	-	-	-	250 מ"ר	0.05%	-	-	0	1	4 (א) 4.2 (ב) 8 (ג)				
																	קולטים/פאנלים
מתקנים הנדסיים		12,915	177 מ"ר				177 מ"ר	1.4%	-	-	-	-	(ד)				

(א) גובה מבנה במ' מפני הקרקע.

(ב) גובה גדר במ' מפני הקרקע

(ג) גובה עמודי תאורה במ' מפני הקרקע.

(ד) גובה התחמ"ש וקווי המתח יקבעו בתיאום עם חח"י מול מערכת הבטחון.

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 במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
- ב. אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- ג. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים וחיבורם לרשת החשמל.
- ד. מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר.
- ה. התייעצות עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.
- ו. אישור הועדה המקומית לנספח ישימור ושיקום הקרקע והשבתה לחקלאות הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול את תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק. כמו כן הנספח יכלול הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן, לרבות ניקוי המתקנים בכדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר ע"י חומרי ניקוי. בנוסף, תיכלל בנספח הוראה כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון ליצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
- ז. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי עפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות בנייה ובפיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריות של מבקשי ההיתר. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ח. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- ט. מחנה קבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום 'הוראות להקמת, תפעול ושיקום מחנות קבלן'.
- י. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים או מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא במרחקים הנמדדים מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו שיקבעו על בסיס התיאום המוקדם עם חברת החשמל, קבלת הסכמתה כאמור בס"ק ג' לעיל ובכפוף לכל דין.
- יא. המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- יב. הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
- יג. תיאום עם חברת מקורות.
- יד. קבלת תו"ד משרד הבריאות לנושא פתרון הביוב.
- טו. תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר יהא קבלת סקר חיבור מחייב.
- טז. מהנדס הועדה המקומית יבחן בהתייעצות עם חברת חשמל, האם על פי ממצאי סקר החיבור המחייב ניתן לחבר את המתקן הפוטו וולטאי לרשת החשמל בתוואי שאושר בתכנית. נמצא כי ע"פ סקר החיבור המחייב לא ניתן לחבר את המתקן לרשת החשמל, לא יינתן היתר ע"פ תכנית זו.
- יז. הוראות צהל:
1. במידה ונדרש עגרון או מנוף להקמת מתקנים, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר. העגרון יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד.
2. לא תהיה חסימה של דרכים קיימות ולא תוגבל תנועה בסמוך למתקן. אין לבנות במרחק של עד 3 מ' מדרכים קיימות.
3. המתקן יהיה מואר בתאורת אזהרה על פי התקן הישראלי החדש 5139. תכנון תאורת האזהרה יתואם מול צה"ל.
- יח. 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

<p>כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.</p> <p>3. בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>4. במשך 5 השנים הראשונות תבצע 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 תבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים דו"ח יוגש לרשות הניקוז.</p> <p>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> <p>6. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה לצה"ל.</p> <p>7. 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>8. 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 ייצור מותנה מרשות החשמל המבוסס בין היתר על סקר היתכנות מעודכן, להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק מוגדל.</p> <p>2. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:</p> <p>א. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח עליון.</p> <p>ב. לא יוגדל השטח ביעוד של קרקע 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 מצידוד 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>

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 יכוונו כלפי שטח התוכנית ולא לשטחים הפתוחים.
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.	יבחן שימוש 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 בעל 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 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 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.	

6.5. 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 יפוננו 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 המבוננים והחניה.
7. אם ככוונת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה. וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.

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

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

6.9. חוראות בנושא חשמל

1. טרם הקמת המתקנים ההנדסיים תחול חובה על יוזם התכנית לקבל את אישורה של חברת החשמל לישראל בע"מ לכך שתוכניות המתקן מתאימות לחיבור לרשת החשמל ואופן חיבורו לרשת החשמל הקיימת. כמו כן יבוצע תיאום בשלב חיבור המתקן לרשת ההולכה.
2. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח עליון.
3. במערכת החשמל הפנימית, חיבורי החשמל בין הפאנלים ימוקמו מתחת ללוחות הפנלים כאשר המערכות המחוברות יהיו תת קרקעיות בשרוול פלסטיק קשיח.
4. הפעלת המתקן מותנית באישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומית בהתאם לחוק החשמל.

6.10. היטל השבחה

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

6.11. חלוקה ורישום

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

6.12. 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 הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

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, יחול בתחומה ייעוד הקרקע שחל במקום ערב אישורה בכפוף לסעיף 1.6.1

8. חתימות

יושיביה	
מגיש התוכנית	שם: משה טויטו/יהודה טויטו תאגיד/שם רשות מקומית: יושיביה מושב עובדים של הפועל מזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ תאריך: _____ מספר תאגיד: 57-00102-07
עורך התוכנית	שם: אד' ליאת איינהורן תאגיד: _____ תאריך: 27/08/2014 מספר תאגיד: _____
יזם בפועל	שם: יהודית ברוניצקי/ יורם ברוניצקי תאגיד: _____ חתימה: _____ תאריך: _____ מספר תאגיד: 550240485
בעל עניין בקרקע	שם: רחל אהליאל/ ס. מתכנן תאגיד: _____ מספר תאגיד: _____
בעל עניין בקרקע	שם: משה טויטו/יהודה טויטו תאגיד: _____ חתימה: _____ תאריך: _____ מספר תאגיד: 57-00102-07
בעל עניין בקרקע	שם: _____ תאגיד: _____ חתימה: _____ תאריך: _____ מספר תאגיד: _____