

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה לאפשר הקמת מתקן פוטו-וולטאי בשטח חקלאי לצורך הפקת חשמל מקרינת השמש, מכוחה של תמ"א 10/ד/10 – תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים שאושרה בחודש ינואר 2011. התכנית תואמת להחלטת ממשלת ישראל לפעול לקידום אנרגיה מתחדשת באזור הנגב והערבה (החלטה 4450 מיום 29.10.2009) במגמה להגיע לייצור 10% מצרכי אנרגית החשמל של המשק בישראל עד שנת 2020.

ייצור חשמל באמצעות תאים פוטו-וולטאים הינו מקור אנרגיה נקי, בר קימא, המספק חשמל ירוק, מקטין את תלות המשק בדלק פוסילי, מייצר מקומות עבודה, מספק הכנסה לבעלי קרקע חקלאית אשר אינה מעובדת בשל המחסור במים.

לצורך הקמה והפעלת הפרויקט התקשר מושב ברכיה עם חברת סאן פאור קורפ ישראל בע"מ במטרה להקים מתקן פוטו-וולטאי בהספק של כ-10 מגווט על חטיבת קרקע מתוך משבצת הקבע של הישוב, זאת בהתאם למדיניות מועצת מינהל מקרקעי ישראל ועפ"י החלטת ממשלת ישראל הני"ל.

במסגרת התכנית נקבעו הכללים לאופן הקמת המתקן ואופני ודרכי החיבור של המתקן לרשת המתח הגבוה. כאשר רצועת הקו אינה נכללת בתכנית. קו החשמל יתוכנן, יוקם ויופעל על ידי חברת החשמל שינוי בהספק המתקן כל עוד קיבל הסכמה של חברת חשמל לא יהווה שינוי בתכנית.

בתוכנית נשמרת האפשרות להמשיך ולעבד את השטח החקלאי בגידולים תואמים למתקני הקולטים הפוטו-וולטאיים שיוצבו באיזור או להשתמש בו למטרות מרעה, באישור אגף שימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות.

התוכנית אינה מחייבת ביצוע עבודות עפר ופיתוח משמעותיים באתר, כך שבכל עת בה יוחלט על הפסקת השימוש בקולטים הפוטו-וולטאים, ניתן יהיה להחזיר את השטח בקלות ובמהירות לעיבוד מלא.

מתקן הקולטים הפוטו-וולטאי אינו מטיל שום מגבלות על סביבתו ועל המשך עיבוד חקלאי בשטחים סמוכים. הצבת הקולטים הפוטו-וולטאים אינה משנה את משטר זרימת מי הנגר באתר, אינה משנה את איכות האויר באזור, אינה יוצרת מקורות רעש ואינה מחייבת ביצוע עבודות עפר ופיתוח משמעותיות, המשנות את אופי האזור החקלאי הפתוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתקן פוטו-ולטאי – מושב ברכיה.
	מספר התוכנית	1002/מפ/6
1.2 שטח התוכנית		250.149 דונם
1.3 מהדורות	שלב	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	2
	תאריך עדכון המהדורה	01.02.2012
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • כן • וועדה מחוזית דרום
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא.

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שקמים

קואורדינטה X
קואורדינטה Y

X=166,341
Y=619,155

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשטחים החקלאיים של מושב ברכיה, והוא ממוקם בסמוך ומצפון לכביש מס' 35.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית חוף אשקלון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
נפה

חלק מתחום הרשות
אשקלון

ברכיה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2684	מוסדר	חלק מהגוש	חלקי חלקה	8
2691	מוסדר	חלק מהגוש	חלקי חלקה	16
2695	מוסדר	חלק מהגוש	חלקי חלקות	2,3,4,6

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		• כפיפות	תמ"א 35
18.12.2006	5606	תחום השפעה לניקוז ערוץ נחל משני.	• כפיפות	תמ"א 3/ב/34
16.08.2007	5704	איסור שימוש בחומרים בעלי פוטנציאל זיהום אלא במגבלות התמ"א באזורי פגיעות א'.	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34
17.01.2011	6189	הוראות התכנית למתקנים פוטו-וולטאיים	• פירוט	תמ"א 10/ד/10
05.06.2008	י.פ. 5815	הרחבה לסוג המבנים המותרים בקרקע חקלאית	• שינוי	102/02/1
23.11.72	1878	ייעוד משטח חקלאי לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.	• כפיפות	מושב ברכיה 170/03/6 (ד/ 821) על שינוייה
31.12.89	י.פ. 3731	שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.	• כפיפות	מתאר מקומית חוף אשקלון 234/02/6

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		לרמן אדריכלים ומתכנני ערים	01.02.2012	-	20	-	מחייב	חוראות התוכנית
		לרמן אדריכלים ומתכנני ערים	ינואר 2012	1	-	1:2,500 1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
		לרמן אדריכלים ומתכנני ערים	ינואר 2012	1	-	1:2,500	מנחה	נספח בינוי
		גיא-טבע	מרץ 2011	-	32	-	רקע	מסמך נופי-סביבתי ובחינת חלופות מיקום
		גיא-טבע	אוגוסט 2010	-	5	-	מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משילמים 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 החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-7703060		מושב ברכיה ד.ג. חוף אשקלון	557454162	ברכיה-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ		50345446	מושב ברכיה דוד שדה	
					מושב ברכיה ד.ג. חוף אשקלון	557454162	ברכיה-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ		24177248	מושב ברכיה גולן פרגון	
					מושב ברכיה ד.ג. חוף אשקלון	557454162	ברכיה-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ		53040853	מושב ברכיה כחן יצחק	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Koby.katz@sunrayrenewable.com	03-5758699	054-5452262	03-5758688	ד.ג. מנתם בנין 7 ר"ג 52681	514455039	ברכיה אנרגיות ירוקות בע"מ		58407008	קובי כץ	מנכ"ל

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
		052-7703060		מושב ברכיה ד.ג. חוף אשקלון	557454162	ברכיה-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	50345446	מושב ברכיה דוד שדה	חוכר
				מושב ברכיה ד.ג. חוף אשקלון	557454162	ברכיה-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	24177248	מושב ברכיה גולן פרגון	חוכר
				מושב ברכיה ד.ג. חוף אשקלון	557454162	ברכיה-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	53040853	מושב ברכיה כחן יצחק	חוכר
	02-5318706		02-5318888	שערי העיר, יפו 216, קומה ו' ת.ד. 36259 ירושלים 91361		מינהל מקרקעי ישראל			בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@lerman.co.il	03-6960299	050-5237956	03-6959893	רח' יגאל אלון 120, ת"א	ה.פ. 510614677	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	6785	008111650	רפאל לרמן	אדריכל	עורך ראשי
mail@hfmapping.co.il	03-9626874		03-9626874	הכשרת הישוב 10, ראשון לציון	ה.פ. 511633232	הלפרין פלוס מדידות ומטוגרמטריה 1991 בע"מ	442	42468215	משה פלוס	מודד	מודד
david@geoteva.co.il	08-6909305		08-6909310	אזיית 9 עומר		גאוגרף טבע בע"מ			דוד מנינגר		יועץ סביבתי

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מתקן פוטו-וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל, הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים, שטח המתקן יכול את כל התשתיות הדרושות לתפעולו, למעט קווי החשמל.
דרך גישה	דרך אשר נועדה לאפשר גישה לצורך טיפול ואחזקה של המתקן הפוטו וולטאי.
ממיר	מתקן בתוך מבנה המתאים את המתח הישר המיוצר בקולטים לזרם חילופין המתאים לרשת החשמל הארצית.
שנאי	מתקן המעלה מתח חשמלי נמוך למתח גבוה.
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 להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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**

הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק של כ- 10 מגווט לצורך הפקת חשמל במושב ברכיה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים וקרקע חקלאית עם זיקת הנאה לרכב. קביעת שימושים ותכליות. קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר. קביעת התנאים לרישוי חיבור המתקן הפוטו-וולטאי לרשת החשמל לפני שלב ההקמה וההפעלה. קביעת התנאים להחזרת השטח לעבוד חקלאי עם תום פעילותו כמתקן פוטו-וולטאי. קביעת רמת הגמישות בתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית – ל.ר

סה"כ שטח התוכנית – 250.149 דונם

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

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10, בהספק של כ-10 מגווט, לרבות מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולארית, לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה, כל זאת בהתאם לדרישות התפעוליות וכן דרכים תפעוליות גדרות ושערים וכל הנדרש לתפקודו השוטף של המתקן הפוטו וולטאי.
ב.	השטח ישמש לחקלאות: גידולים תואמים או מרעה, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.
ג.	בתום הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי יפרק היזם את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התכנית, והקרקע תשמש לחקלאות.
4.1.2	הוראות
א.	הצבת קולטי שמש פוטו-וולטאיים על כל הציוד הנדרש להתקנתם והפעלתם תיעשה בעיגון ישיר לקרקע, ללא שינוי במערכות הנגר העילי הקיימות בשטח.
ב.	סלילת דרכים תפעוליות בין שדות הקולטים במטרה לתחזק באופן שוטף את מערך הקולטים, הממירים, השנאים וציוד אחר הדרוש לפעילות הקולטים הפוטו-וולטאיים.
ג.	הצבת ממירים ושנאים מותרת גם בתחום הדרכים התפעוליות.
ד.	גובה הפנלים הפוטו-וולטאיים לא יעלה של 3 מ', גובה התשתיות הנלוות ומבנה העזר במתקן לא יעלה על 3.5 מ'.
ה.	הקמת גדרות הקפיות ושערים. גדר האתר בשלב ההקמה באם תהיה זמנית תוקם בתחום גבולות התכנית. גדר המתכת הקבועה תוקם על-פי הנחיות רשות הטבע והגנים.
ו.	עיבוד חקלאי בשטח יתאפשר עם המגבלות של הקולטים הפוטו-וולטאיים והמערכות הנלוות אליהם בתחום האתר. מרעה יוכנס לשטח בתיאום עם משרד החקלאות.
ז.	תתאפשר פעילות חקלאית עד לישומה בפועל של התכנית.
ח.	המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
ט.	חיבור מים קבוע למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.
י.	חיבור החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
יא.	סטייה ניכרת: השטח מיועד למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
יב.	לא יעשה שימוש בחומרים בעלי פוטנציאל זיהום אלא במגבלות תמ"א 4/ב34 באזורי פגיעות א'
4.1.3	הנחיות מיוחדות
	בשטח המסומן בתשריט התכנית כהנחיות מיוחדות, בתא שטח 101, הנמצא בתחום קווי הבנין של דרך מס' 35, יתקיימו התנאים הבאים: א. לא תתאפשר נגישות ישירה של כלי רכב והולכי רגל בין המגרש המיועד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים ובין דרך מספר 35. ב. בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא לרבות חנייה. ג. בשטח זה יינטעו עצים חקלאיים על פי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
א.	עיבוד חקלאי
ב.	עבודות עפר, עבודות הכשרת דרך גישה לרכב על כל רכיביה.
ג.	הנחת מערכות תשתית הנדסית על ותת קרקעית.
4.2.2	הוראות
א.	בתא שטח 201 תתאפשר גישה ומעבר כלי רכב לצורך טיפול במתקן.
ב.	זיקת ההנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 201 תרשם בלשכת רישום המקרקעין.

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
בכפוף לקבוע בתכנית מאושרת 234/02/6.	.א.
הוראות	4.3.2
הוראות התכנית כהגדרתן בתכנית מאושרת 234/02/6	.א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 – טבלת זכויות															
יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (5)		קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	
			מעל לפנייה הקובעות	שטחי שירות						מתחת לפנייה הקובעות	שירות	קווי צדדי-שמאלי	קווי צדדי-ימני		קדמי
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	101	234,729	520 מ"ר		520 מ"ר			3.5 (א) 3.0 (ב) 3.5 (ג)				5	5	5	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
קרקע חקלאית	201	592				**		3.0*							קרקע חקלאית
ד"ר מאושרת	301	14,747													ד"ר מאושרת
	302	81													
ל"ר															
כל זכויות הבניה ביעוד זה תשאנה ללא שינוי מתכנית מאושרת															

- הערות :
- (א) גובה מבנה .
 - (ב) גובה גדר היקפית .
 - (ג) גובה עמודי תאורה .
 - (*) גובה פאנלים פוטו-וולטאים מפני הקרקע .
 - (**) כמפורט בסעיף 5.2 להלן .

5.2 – הוראות

1. שטחי הבנייה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה המדרשות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם, (שנאים בתוך מבנים מקורים). כל הקולטים והמתקנים הנלווים, וכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, וזאת בתכנית המורכבת ומגבלות הבנייה הקבועים בתכנית זו.
2. זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, יחשבו כסטיה ינכרת מהוראות תכנית זו.
3. מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטיה ינכרת מהוראות תכנית זו.
4. טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
5. בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.
5. בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצויין בטבלה .

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה.
6.1.1 קבלת היתר בניה מותנית בהגשת בקשות להיתר בניה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
6.1.2 התייעצות עם משרד החקלאות, חברת מקורות, איגוד ערים לאיכות סביבה אשקלון ורשות ניקוז מקומית.
6.1.3 תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים וחיבורם לרשת החשמל.
6.1.4 אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
6.1.5 לא יופעל המתקן החשמלי בתחום התכנית זו ולא ייערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954-מאת מנהל עינייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות.
6.1.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית הבינוי הכללית לאתר, עבודות העפר הנדרשות, ופעולות השיקום הנופי הנדרשות, ולנספח "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 יתכלל בנספח הוראה כל לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון לייצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
6.1.7 ירשם בהיתר כי יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל.
6.1.8 מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית.
6.1.9 בעת הקמת המתקן ובעת הפעלתו לא תהיה פגיעה בחממות ושדות החקלאיים הסמוכים ולא תופרע פעילותם.
6.1.10 בהיתר ירשם כי בתום השימוש במתקן יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 יד' בהוראות תמ"א 10/ד/10.
6.1.11 המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
6.1.12 בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבנייה ופיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
6.1.13 ירשם בהיתר כי היתר הפעלה/אכלוס למתקן יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל עינייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954. מהנדס הועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.
6.1.14 בהיתר ירשם: <ul style="list-style-type: none"> יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל. בהיתר ירשם ששיקום השטח יהיה עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר שינתנו לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון לייצור חשמל. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית. במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה בכל שנה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות. ימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים ודו"ח יוגש לרשות הניקוז. יש לידע את רשות העתיקות, בכתב, 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות במקרקעין.
6.1.15 תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
6.1.16 חיבור מים למתקן באם ידרש, ייעשה בנפרד ממערכות המים המשמשות לעיבוד חקלאי.
6.1.17 תנאי למתן היתר בניה הכולל חיבור לקו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) יהיה קיום התייעצות עם רשות התעופה האזרחית ועם משרד הביטחון למניעת פגיעה בבטיחות הטיסה.
6.1.18 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 חשמל, קבלת הסכמתה כאמור בס"ק 6.1.3 לעיל ובכפוף לכל דין.

6.1.19 תנאי למתן היתר יהיה הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל.
6.1.20 היתרי בניה למבנים תפעוליים – הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גובהם גודלם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
6.1.21 מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבנין.

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

6.2.1 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.
6.2.2 לצורך גישה אל משטחים להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר בדרכים קיימות.
6.2.3 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.
6.2.4 גדר המתקן תיבנה בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
6.2.5 מיקום חדרי השנאים יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית.
6.2.6 בכל שלבי הבנייה ינקטו מירב האמצעים למניעת אבק משטח התכנית, ובכלל זה: הרטבת דרכים וקירוי פעולות המייצרות אבק.
6.2.7 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".
6.2.8 בשלב ההקמה בלבד ניתן יהיה להקים שירותים כימיים/ביולוגיים ומבנה שומר.
6.2.9 הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והיחידה הסביבתית. פסולת בת מחזור תופרד ותועבר למפעלי מחזור.

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

6.3.1 תאורה, גדר וכבלי חשמל :
א. לאורך גדר המתקן יותקנו אמצעים טכניים שאינם יוצרים זיהום אור, כגון: רגשי תנועה, מצלמות אור נמוך וכדו'.
ב. במידה ותידרש הקמת מערכת תאורה היקפית, מערכת זו תכלול: נורות נתון בלחץ גבוה, גופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (full cut-off), הפעלה ע"י חיישני תנועה כאשר ברירת המחזל כבוי וגופי התאורה יכוננו כלפי שטח התוכנית ולא לשטחים הפתוחים.
6.3.2 הגנה על בעלי חיים :
א. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמדות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים ו/או יטמנו בקרקע כך שימוגנו 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 הזים את המעקב בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
6.3.3 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 צומת 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.
6.3.4 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 אשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית.
6.3.5 מניעת זיהום קרקע :
א. היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה

<p>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.</p>

6.4 מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-וולטאי

6.4.1 תהליך פירוק המתקן, לאחר סיום הפרויקט ייעשה תוך הקפדה על שמירת גבולות העבודה בתחום המגרש המיועד למתקן, ומניעת כל פגיעה בשטח הסובב.
6.4.2 ההנחיות לעניין מניעת מטרדי אבק ורעש, פינוי אשפה והקמת שירותים זמניים שפורטו בסעיף 6.2 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.
6.4.3 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.
6.4.4 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.

6.5 הוראות בנושא חשמל

6.5.1	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 ובכלל זה מיקום מסדר החשמל במתח גבוה ואופן חיבורו לרשת החשמל הקיימת. כמו כן יבוצע תיאום בשלב חיבור המתקן לרשת החלוקה.
6.5.2	על אף האמור בכל תכנית-כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות שנקבעות מעת לעת ע"י חברת חשמל לישראל.
6.5.3	חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
6.5.4	במערכות החשמל הפנימיות, חיבורי החשמל בין הפאנלים ימוקמו מתחת ללוחות הפאנלים, כאשר המערכות המחוברות יהיו תת-קרקעיות בשרוול פלסטיק קשיח.
6.5.5	הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנית באישור מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל.

6.6 הסטת קו תשתיות קיים

6.6.1	חייבה הקמת המתקן הפוטו וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח הרשות המוסמכת ובהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית.
6.6.2	פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.

6.7 ניקוז ונגר עילי

6.7.1	על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת לוודא שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התוכנית לא תעלה על הכמות שנתרמה לשטח בטרם הקמת המתקן.
6.7.2	על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע. נושא שטיפת הפאנלים ואמצעים למניעת ארוזיה יפורטו במסמכי הניקוז.
6.7.3	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.
6.7.4	ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים והידוק קרקע המונע חדירת מים.
6.7.5	באזורים המבונים והחניה יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למים.
6.7.6	יעודד חיפוי צומח עשבוני מקומי בכל שטחי המתקן, לרבות זריעה מכוונת למניעת קיבוע חירוף הקרקע. במקרה הצורך ולפי הנחיית יועץ ניקוז ובמידה וחיפוי צומח למניעת האירוזיה אינו מספק תבחן אפשרות לפיזור רסק עצים לאורך שורות הקולטנים.
6.7.7	מערכת ניקוז השטח תיקבע בהתאם להנחיות יועץ הניקוז ותואי השטח. במידה ויידרש ייעשה שימוש באמצעים כגון תעלות רדודות עם כיסוי צומח או תעלות מגן יציבות אשר ינקזו את הנגר לאזור ההשהיה מרכזי או שילוב האמצעים.
6.7.8	ייסדרו שטחים להשהיית נגר בשולי המתקן בהתאם לתואי השטח ולפי הנחיות יועץ ניקוז.

6.8 גמישות התכנית

6.8.1	יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים: א. התקבל רישיון ייצור 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 ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

6.9 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 101.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.10 חלוקה ורישום

- 6.10.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת תכנית זו.
- 6.10.2 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- 6.10.3 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בהוראות התכנית.

6.11 עתיקות

- 6.11.1 היתר בניה בתחום שטח עתיקות מוכרז יעשה רק לאחר אישור רשות העתיקות וסקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות, בהתאם לחוק העתיקות.
- 6.11.2 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 שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.12 הריסת מבנים וגדרות

- 6.12.1 מבנה וגדר המסומנים בסימון הריסה הינם מבנה וגדר המיועדים להריסה. המבנה והגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- 6.12.2 תנאי למימוש הזכויות בתא השטח אשר בו מצוין מבנה וגדר להריסה יהיה הריסת המבנה והגדר.
- 6.12.3 היתר הבניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנה והגדר המסומן בתשריט להריסה.

6.13 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	התכנית תבוצע בשלב אחד.	

7.2 מימוש התוכנית

7.2.1	התכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה למתקן פוטו וולטאי בתוך 3 שנים בלבד מיום אישורה.
7.2.2	התכנית תיחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן מכוחה בתום 3 שנים מיום אישורה וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו וולטאי המייצר חשמל.
7.2.3	מוסד תכנון שאישר את התכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד, ובתנאי שפרסם הודעה על כך, כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
7.2.4	פקע תוקפה של תכנית כאמור, יחול הייעוד שחל במקום ערב אישורה.

7.3 אישור הפעלה

7.3.1 בנוסף לאמור בכל דין לא יופעל המתקן החשמלי בתחום התכנית ולא יערך בו שינוי יסודי, אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לסעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.

8. חתימות

תאריך: 8.2.2012	חתימה:	שם: מושב ברכיה דוד שדה	X מגיש התוכנית
תאריך: 8.2.2012	חתימה:	שם: מושב ברכיה גולן פרגון	
תאריך: 8.2.2012	חתימה:	שם: מושב ברכיה כהן יצחק יצחק	
מספר תאגיד: 557454162	תאגיד: ברכיה - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ		
תאריך: 7.2.12	חתימה:	שם: רפאל לרמן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 510614621.פ.ח	תאגיד: לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		
תאריך: 7.02.12	חתימה:	שם: קובי כץ	יזם בפועל
מספר תאגיד: 514455039.פ.ח	תאגיד: ברכיה אנרגיות ירוקות בע"מ אנרגיות ירוקות בע"מ		
תאריך: 8.2.2012	חתימה:	שם: מושב ברכיה דוד שדה	X בעל עניין בקרקה
תאריך: 8.2.2012	חתימה:	שם: מושב ברכיה גולן פרגון	
תאריך: 8.2.2012	חתימה:	שם: מושב ברכיה כהן יצחק יצחק	
מספר תאגיד: 557454162	תאגיד: ברכיה - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ		
תאריך: 8.2.2012	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקה
מספר תאגיד: 557454162	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		

בגין חלוקת המל"ג בין החברות, אין להתייחס על התכנית חכרה או חודאה בקיום הטכס לטובת (לאו דווקא) על זכותו לסלול בגלל הפרתו ט"י מן שדכש מאתו לל פני זכויות נג שדן בטטח, ו/או על כל זכות אחרת הקשורה לני חכר, רכש, לאמור ועמ"י כל דין.
עמליה אבדנוביץ: מותכנת המחוז
 פ"ח = מחוז ירושלים