

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 01.08.2012
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8/מפ/1001

שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי במושבים שפיר, כפר אחים, תלמי יחיאל, חצב ואמונים

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: באר טוביה
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>10/6/12</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> <u>30/8/12</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו לאפשר הקמת מתקן/מתקנים פוטו – וולטאיים בהספק של 50 מגה -וואט, בשטחי חלקות ג' של המושבים שפיר, כפר אחים, תלמי יחיאל, חצב ואמונים הנמצאים יחדיו במתחם זמורות הסמוך למתקן המים גרנות בקו ירקון נגב של חברת מקורות. תוכנית זו באה לפרט את הנחיות תוכנית המתאר הארצית תמ"א 10/ד/10.

הקמה של רצף מתקנים פוטו-וולטאיים יחדיו מיעלת את השימוש בקרקע והתפעול השותף של המתקנים. המיקום מתאים להקמתם של המתקנים הפוטו-וולטאים, מבחינה טכנית בצמוד לחיבור חשמל קיים וקו מתח עליון, מבחינה פיזית בצמוד למתקן מקורות, בסיס צבאי ועולה בקנה אחד עם יעדי המדינה בתחום פיתוח האנרגיה האלטרנטיבית.

חיבור החשמל לקו מתח עליון הינו חלק מתכנית זאת. אין צורך ברצועה פרטנית לקו החיבור היות ושטח התחנה חופף רצועת קווי חשמל המאושרת בתמ"א 4/ג/10. קו החשמל להוצאת האנרגיה יתוכנן, יוקם ויופעל ע"י חברת החשמל.

התוכנית מאפשרת שימוש בקרקע לחקלאות, בנוסף לשימושים של המתקן הפוטו-וולטאי, ע"י יצירת ייעוד קרקע משולב לחקלאות ולמתקנים הנדסיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתקן פוטו-וולטאי במושבים שפיר, כפר אחים, תלמי יחיאל, חצב ואמונים
1.1	שטח התוכנית	1001/מפ/8
1.2	מספר התוכנית	797.728 דונם
1.3	שטח התוכנית	מילוי תנאים למתן תוקף
1.3	מהדורות	שלב
		מספר מהדורה בשלב 3
		תאריך עדכון המהדורה 31.7.12
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
		כן
		ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק
		לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות
		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה
		ללא איחוד חלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		לא

יפרסם ברשומות

יפרסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר טוביה
		קואורדינטה X	169500
		קואורדינטה Y	624750
1.5.2	תיאור מקום	שטחים החקלאיים במתחם זמורות	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א באר טוביה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
		יישוב	אשקלון
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

יפרסם ברשומות

31.7.12

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 19

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2772	מוסדר	חלק מהגוש	16	13,18,20,27,42
2773	מוסדר	חלק מהגוש	-	16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
2772, 2773	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
127/03/8	דרך

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שקמים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
127/03/8 ✓	שינוי	תוכנית זו מהווה שינוי	1514	20.3.1969
101/02/8 ✓	שינוי	לתוכנית התקפה בתחום הקו הכחול	1784	9.12.1971
תמ"א 10/ג/10	פירוט	תוכנית זו באה לפרט את תוכנית המתאר הארצית.	6189	17.1.11
תמ"א 35 -	כפיפות		5474	27.12.05
תמ"מ 4/14 -	כפיפות		4845	23.1.00
תמ"א 3/ב/34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 3/ב/34	5606	18/12/2006
תמ"א 4/ב/34 -	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 4/ב/34	5704	16/08/2007
תמ"א 5/ב/34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 5/ב/34	5998	14.9.2009
תמ"א 4/ג/10	כפיפות		4845	23.01.2000

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-8502114		08-8581744	מושב כפר אחים, ד.ג. 79805		כפר אחים, מושב עובדים להתיישבות הקלאית שיתופית בע"מ		050359249 070654249	בר ציון ימר שטיין שלמה	יו"ר
		08-8580376		08-8582822	מושב שפיר, ד.ג. שדה גת 79515	57-000894-6	שפיר, מושב עובדים של המועל המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ		071848444 056178312	עדשה מנשה רחמני אוראל	יו"ר חבר
	talmey.yechiel@gmail.com	072-2513606		08-8582840	מושב תלמי יחיאל, ד.ג. שקמים 79810		תלמי - יהיאל, מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ		006415566 053389441	צבי בש זדני יונתן	יו"ר חבר
		08-8652540		08-8552130	מושב אמונים, ד.ג. אבטח 79265		אמונים, מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ		079643250 022674956	רביבו רפי כחלון משה	יו"ר חבר
		08-8594699		08-8591087	מושב חצב, ד.ג. חצב 79842		חצב, מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ		051045615 007953994	ברנס מנשה אכבו בנימין	יו"ר מזכיר

1.8.2 יזם התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		073-7062023		073-7062022	מדינת היהודים 89 הרצליה	514384882	א.י. די אף אנרגי נובל ישראל בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגידי	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-5318706		02-5318888	שער העיר יפו 216 ת.ד. 91361 ירושלים		מנהל מקרקעי ישראל				
	08-8502114		08-8581744	מושב כפר אחים, ד.ג. שקמים 79805		כפר אחים מושב עובדים התישבות שיתופית חקלאית בע"מ	050359249 070654249	בן ציון ימר שטיין שלמה	יו"ר חבר	
	08-8580376		08-8582822	מושב שפיר, ד.ג. שדה גת 79515	57-000894-6	שפיר מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות שיתופית בע"מ	071848444 056178312	ענשה משה רחמני אוריאל	יו"ר חבר	
talmey.yechiel@gmail.com	072-2513606		08-8582840	מושב תלמי יחיאל, ד.ג. שקמים 79810		תלמי - יחיאל, מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	006415566 053389441	צבי בש זמני יונתן	יו"ר חבר	חוכרים
	08-8652540		08-8552130	מושב אמונים, ד.ג. אבטח 79265		אמונים מושב עובדים התישבות שיתופית חקלאית בע"מ	079643250 022674956	רביבו רפי כחלון משה	יו"ר חבר	
	08-8594699		08-8591087	מושב הצב, ד.ג. הצב 79842		הצב אגודת שיתופית חקלאית בע"מ	051045615 007953994	ברנס מנשה אלבו בנימין	יו"ר מוזכר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגידי	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	08-6209126		08-6272427	יחזק נפחא 25 ב"ש		מרש אדריכלים בע"מ	39616	רמי מרש	אדריכל	
	03-9627083		03-9626874	רח' הכשרת הישוב 10 א.ת. חדש ראשלי"צ		הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	442	משה פלוס	מודד	
			054-6366643	רח' רקפת 8, מתן		איל קליידר - תכנון סביבתי		איל קליידר	יועץ סביבה	
	08-6460915		08-6460914	רח' הגורן 6 ג, תעשייה עומר		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה		נמרוד חלמיש	יועץ ניקוז	

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 בשטח שלא יעלה על 750 דונם, הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים. שטח המתקן יכלול את כל התשתיות הדרושות לתפעולו, למעט קווי חשמל, כפי הגדרתו בתמ"א 10/ד/10.
מסדר חשמל	קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים להובלת חשמל, תיבות הסתעפות, שנאים, עמודי חשמל, עוגנים ואביזרים אחרים, שאליהם מחוברים קווי תשתית ומתקנים אחרים המשמשים את המתקן הפוטו-וולטאי.
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.
רצועת מעבר קווי חשמל ראשיים	מעבר לקווי חשמל ראשיים כהגדרתה בתמ"א 10 / א / 4.

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 בתמ"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 המושבים כפר אחים, תלמי יחיאל, שפיר, חצב ואמונים במ.א. באר טוביה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הקמת מתקן פוטו – וולטאי בהספק של כ-50 מגוואט לצורך הפקת חשמל.
- ב. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית ליעוד של קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
- ג. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית ליעוד של קרקע למתקנים הנדסיים.
- ד. קביעת הוראות בניה.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
- ו. קביעת השלבים והתניות לביצוע.
- ז. קביעת התנאים למתן היתר בניה וקביעת התנאים בהיתר.
- ח. קביעת הוראות ותנאים להחזרת השטח לעיבוד חקלאי עם תום פעילותו כמתקן פוטו – וולטאי.
- ט. פירוט השימושים והתכליות בכל ייעוד קרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה.
- י. קביעת הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 797.728 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
						ל"ר

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

קוי חשמל	קוי מים	תאי שטח כפופים			שטח עתיקות	תאי שטח	יעוד
		עתיקות	רדיוסי מגן	עצים לשימור			
101,401	301	201,101 501,301	301,201,101 501,402,401	201,301,501 101	כל תאי השטח	101,201,301,401,402,501	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
802,805	803,802	802,801	801-805	803,805		801-805	רצועת תשתיות מתקנים הנדסיים
			901			901	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	אחוזים	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	מ"ר			מ"ר	מ"ר	
93.23	743,785	743,785	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	100	797,728	797,728	קרקע חקלאית
5.98	47,728	47,728	רצועת תשתיות	100	797,728	797,728	סה"כ
0.77	6,215	6,215	מתקנים הנדסיים				
100	797,728	797,728	סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 בהספק משוער של 50 מגוואט לרבות מתקני חשמל כגון קולטי שמש והאביזרים הקשורים בהם, מתקנים ומתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, כבלים ומבני השנאה, מבני פיקוד ובקרה, מחסן לתחזוקה, גידור ומרכיבי אבטחה, דרכים פנימיות, תשתיות וקווי תשתית על ותת קרקעיים, לרבות קווי חשמל במתח עליון ומבנים ומתקנים הדרושים להפעלה תקינה של המתקן הפוטו-וולטאי.
ב.	בשטח זה יותרו מבני עזר ומבנים ותפעוליים הנדרשים במישרין להפעלת תחנת הכוח הפוטו וולטאית כגון: גדרות, תאורה, חניות ודרכים פנימיות.
ג.	בשטח זה יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם ובמהלך הקמתו ותפעולו ככל הניתן.
4.1.2	הוראות
א.	למתקן הפוטו-וולטאי יותקן חיבור מים נפרד לצרכי תפעול האתר.
ב.	שדרוג רכיבי חשמל עיקריים: פנלים פוטוולטאים, תחנת השנאה, תיבות חלוקה ופילוג ועוד, לא יהיו שינוי לתכנית זו.
ג.	שימוש אחר מייצור חשמל או מתקנים וקווי תשתית המשרתים את ייצור החשמל יהווה סטייה ניכרת ממטרות התכנית.
ד.	עם תום השימוש במתקנים הפוטו וולטאים, השימוש המותר יהא חקלאי, לפי התכנית שחלה בשטח עקב אישור תכנית זו. היזם ומגיש התוכנית יפרק את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, ויובטח פינוי שטח התוכנית. השבת השטח לייעוד חקלאי תהיה על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ה.	מתקנים יחבורו לקו מתח עליון (161 ק"ו) קיים.

4.4	שם ייעוד: רצועת תשתיות
4.2.1	שימושים
א.	בהתאם לקבוע בתמ"א 4/ג/10

4.5	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
א.	תחמ"ש (-) במקום המסומן ע"ג התשריט יותר הקמת תחמ"ש והכלל זה מבנים/ מכולות לחדרי חשמל ובקרה של תחמ"ש 161/33 ק"ו, חדרים לשנאים להעלאת המתח מ-400 וולט ל-33 קילוולט.
4.5.2	הוראות
א.	תחמ"ש - תחנת המיתוג תיבנה כתחנה פתוחה כדי למזער את הנראות שלה, כל המרכיבים יותקנו על בסיס בטון. יבנה חדר חשמל מרכזי שיכלול את כל הפונקציות התפעול של התחמ"ש, חלוקה, בקרה ושליטה מרחוק כולל פונקציות של חלוקת אספקה. בשטח התחנה יבנו מבני עזר לשנאים STEP-UP ולממירים כפי שידרש על פי התכנון החשמלי וחברת החשמל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 – טבלת זכויות

אזורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לתחנת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
קרקע חקלאית ומתקנים חרסיים	כמסומן בתשריטי**			-	1	3 (א)	0.30%	-	ל"ד		350 מ"ר	350 מ"ר	117,807	101	מבנים	קרקע חקלאית ומתקנים חרסיים	
							0.15%				350 מ"ר	219,343	201				
							0.30%				350 מ"ר	110,093	301				
							0.30%				200 מ"ר	66,119	401				
							0.20%				200 מ"ר	64,966	402				
כמסומן בתשריט			*3				85%		**								
																	300 מ"ר
כמסומן בתשריט							5%				300 מ"ר	300 מ"ר	6,215	901	מתקנים חרסיים		

(א) גובה מבנה

(ב) גובה גדר

(ג) גובה עמודי תאורה

(ד) גובה פאנל/קולט פוטו-וולטאי מפני הקרקע

(**) כמפורט בסעיף 5.2 להלן

(***) כל חריגה מגובה זה מחייב בתיאום עם רשות התעופה האזרחית ועם משרד הביטחון למניעת פגיעה בבטיחות הטיסה.

5.2 הערות

- שטחי הבנייה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה החדשות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפנלים) ולמתקנים הללוים להם, (שנאים בתוך מבנים מקוריים). כל הקולטים והמתקנים הנילוונים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשגאה (שאינם בתוך מבנים מקוריים) וקווי חשמל המוויים בחערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, וזאת בתכנית המירבית ומגבלות הבנייה הקבועים בתכנית זו.
- זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן יעודיות לצורך זה בלבד, וככל שחן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בחן 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 למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

6.1.1. תנאים כלליים:

- א. הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
- ב. מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית.
- ג. היתר הבניה יתואם טרם אישורו עם היחידה הסביבתית המקומית ועם משרד החקלאות.
- ד. במהלך ההקמה ירוכז הציוד המשמש לבניית המתקן מחוץ לרדיוס המגן של קידוחי מי השתייה.
- ה. המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- ו. חיבור מים למתקן באם ידרש, יעשה בנפרד ממערכת המים של הישוב, המשמשות לעיבוד חקלאי.
- 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 אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

6.1.2. תנאים להיתר:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לנספח שימור ושיקום הקרקע והשבתה לחקלאות. הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול את תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק וכן הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן, לרבות ניקוי המתקנים בכדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר ע"י חומרי ניקוי, כמו כן תיכלל בנספח הוראה כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון ליצור חשמל תחזור הקרקע ליעוד קרקע חקלאית ותשוקם בתאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- ד. לא יינתן היתר בניה מתחת ובקרבה לקווי חשמל 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 מוקדם עם חברת החשמל כאמור בס"ק ב' לעיל, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.
- ה. 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.
- ו. תנאי לפיתוח מתקן פוטוולטאי כאמור בתוכנית יהיה הכנת נספח עיצוב אדריכלי אשר יראה את השתלבות המתקן בסביבה ובנוף.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מקורות של מיקום הגדר ההיקפית של המתקן הפוטו-וולטאי כך שהמרחק בין גדר מוצעת לקו מקורות הקיים יהיה לפחות 5 מטר וישמרו דרכי הגישה למתקני מקורות בעת ביצוע המתקן ובזמן הפעלתו.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה התקת קו מקורות גבולות התכנית, בתיאום ובאישור מקורות ועל חשבון היזם.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז מפורטת לכל המתחם ע"י רשות ניקוז שורק-לכיש.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הנדסי עם מקורות של מיקום התחמ"ש המוצע.
- יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מקורות, בשלב התכנון המפורט, בנושא הגנה קטודית וביטול השפעות הדדיות עם מתקן הגנה קטודית של מקורות, "גרות", הנמצא בשלבי תכנון מתקדם ע"י משרד תה"ל.
- יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור ממשד הבריאות לעניין בנייה והתקנה ברדיוס מגן של קידוחי מי שתייה.

ג. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון ליצור חשמל והחזרת יעוד הקרקע לקרקע חקלאית.

6.1.3. יירשם בהיתר:

א. יירשם בהיתר כי יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/נקבע על ידי חברת החשמל בסקר החיבור המחייב כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל.

ב. יירשם בהיתר כי לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 3 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל וקרבת כבלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

ג. יירשם בהיתר כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי, בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.

ד. יירשם בהיתר כי היתר הפעלה / איכלוס 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 בניה.

3. ביצוע בפועל של תכנית הניקוז המפורטת המאושרת, באישור רשות ניקוז שורק-לכיש.

ה. יירשם בהיתר כי תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.

ו. יירשם בהיתר כי יש לידע את רשות העתיקות בכתב 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות במקרקעין.

ז. בהיתר יירשם כי 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 ולמשרד החקלאות. יימצא 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.

ח. יירשם בהיתר כי אין לבצע כל עבודה לפני ביצוע תיאום עם מקורות.

6.2. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965

6.3. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.4. חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.5. אישור הפעלה

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

6.6. גמישות בתוכנית

יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים:

1. התקבל רישיון ייצור מותנה מרשות החשמל המבוסס בין היתר על סקר היתכנות מעודכן, להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק מוגדל.

2. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:

א. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח עליון (161 ק"ו) קיים.

ב. לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

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

- א. תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים וכן פריצה של דרכי גישה להקמת עמודי חשמל, יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, תוך התחשבות במגבלות הנדסיות.
- ב. לצורך גישה אל משטחים להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר בדרכים קיימות.
- ג. לאחר גמר העבודה בכל אתר הקמת עמוד חשמל /או דרך גישה, ולא יאוחר מ- 3 חודשים מיום סיומה, יתבצע ניקוי יסודי של האזור, כך שלא ישאר בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמוד. פני הקרקע, למעט שטח הדרך ו/או עמוד החשמל עצמו, יוחזרו למצבם המקורי.
- ד. גדר המתקן תיבנה בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
- ה. מיקום חדרי השנאים יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית.
- ו. בכל שלבי הבנייה ינקטו מירב האמצעים למניעת אבק משטח התכנית, ובכלל זה: הרטבת דרכים וקירוי פעולות המייצרות אבק.
- ז. עבודות הקמה 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".
- ח. בשלב ההקמה בלבד ניתן יהיה להקים שירותים כימיים/ביולוגיים.
- ט. הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והיחידה הסביבתית. פסולת בת מחזור תופרד ותועבר למפעלי מחזור.

6.8 מניעת מפגעים סביבתיים בעת התפעול השוטף של המתקן הפוטו – וולטאי

6.8.1 תאורה, גדר וכבלי חשמל

- א. בשטח התחנה יותקנו נורות נתרן בלחץ נמוך ולא נורות נתרן בלחץ גבוה.
- ב. יעשה שימוש בגופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (Cut-Off).
- ג. גופי התאורה ימוקמו בזווית של 120° והתאורה תופנה פנימה לשטח התוכנית ולא לשטח הפתוח.
- ד. גדר התחנה תמנע מעבר מיני יונקים בינויים וגדולים דרכה.

6.8.2 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. כבלי הולכה עיליים, העלולים להתחמם לטמפרטורות גבוהות, ימוגנו באמצעים למניעת פגיעה בציפורים.
- ג. יבחן שימוש בפאנלים המאופיינים בקיטוב אור (light Polarized) נמוך.
- ד. בשטח התחנה יערך מעקב שנתי אחר בעלי כנף מתים, בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

6.8.3 מזעור ההשפעה על הנוף החקלאי

- א. מבני השנאים, ביתן השומר וחדר הבקרה יצבעו בצבע האדמה המקומית.
- ב. מיקום חדרי השנאים והטרנספורמטורים, יתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ג. השילוט סביב התחנה יהיה מינימאלי ככל הניתן.

6.8.4 ניקוז, נגר עילי, הידרולוגיה ושפכים

- א. לאחר הקמת התשתיות לתחנה יזרע השטח, בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- ב. מספר פעמים בשנה יבוצע כיסוח צומח באמצעים מכניים בלבד או יוכנס מרעה מבוקר לשטח התחנה.
- ג. טיפול שוטף בקרקע יעשה לפי הנחיות משרד החקלאות.
- ד. פתרון השפכים לתחנה יהיה שירותים כימיים. הקמה של שירותים המחוברים למערכת מים, מחייבת אישור המועצה האזורית והיחידה לאיכות הסביבה נגב מערבי.
- ה. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים בתכסית הטבעית של הקרקע הקיימת או כגידולים חקלאיים התואמים את השימוש של המתקן הפוטו-וולטאי.

6.8.5 מניעת מטרדים

- א. בכל שלבי הבנייה ינקטו מירב האמצעים למניעת אבק משטח התוכנית ובכלל זה: הרטבת דרכים וקירוי פעולות המייצרות אבק.

<p>ב. עבודות הקמה והתחזוקה 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>ג. מכולות /או מבני ההשנאה והטרנספורמציה, יהיו נעולים ועליהם יהיה שילוט מתאים המתריע על רמות קרינה אלקטרו-מגנטית סביב ובתוך המבנים.</p> <p>ד. מיקום חדרי השנאים והטרנספורמטורים, יתואם עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.8.6 מניעת זיהום קרקע</p> <p>א. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.</p> <p>ככל, כל פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p>
--

<p>6.9 מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-וולטאי, התשתיות והמבנים.</p> <p>א. תהליך פירוק המתקן, לאחר סיום הפרויקט ייעשה תוך הקפדה על שמירת גבולות העבודה בתחום המגרש המיועד למתקן, ומניעת כל פגיעה בשטח הסובב.</p> <p>ב. ההנחיות לעניין מניעת מטרדי אבק ורעש, פינוי אשפה והקמת שירותים זמניים שפורטו בסעיף 6.7 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.</p> <p>ג. עם הפירוק יישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה העת.</p> <p>ד. פירוק המתקן ייעשה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע והכל בהתאם להנחיות משרדי הגנת הסביבה /או חקלאות /או רשות הטבע והגנים.</p>

<p>6.10 תשתיות</p> <p>א. כללי – כל מערכות התשתית, יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. הסטת קו תשתית קיים - 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.</p> <p>ג. אשפה – הסדרי פינוי האשפה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.</p> <p>ד. ניקוז – ניקוז המגרשים יהיה על פי באישור רשות הניקוז.</p>

<p>6.11 הגבלת שימושים בגין רדיוסי מגן</p> <p>באזורים המסומנים ע"ג התשריט כרדיוסי מגן יותרו שימושים בהתאם לתקנות בריאות העם – תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתיה – 1995 סעיף "מגבלות באזורי מגן".</p>
--

<p>6.12 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעסקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 מ – 2008 לחוק התכנון והבנייה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>
--

<p>6.13 עתיקות</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות התשל"ח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.</p> <p>6.14 הנחיות צה"ל</p> <p>א. גובה המתקן לא יעלה על 10 מ' מעל פני השטח.</p>

- ב. קווי המתח המובילים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת היתכנות להטמנה תת קרקעית. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם ימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות הטיסה.
- ג. במידה ולצורך הקמת התחנה תידרש הנפת עגורן או מנוף, גובהו לא יחרוג מן הגובה המאושר לעיל. העגורן יסומן בהתאם לתקן הישראלי, ת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר מחייבת קבלת אישור צה"ל בנפרד.
- ד. שבועיים לפני הקמת התחנה תינתן הודעת הקמה למשרד הבטחון.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.

7.2 מימוש התוכנית

- א. ניתן להוציא היתר בניה תוך 3 שנים בלבד מיום אישור התוכנית למתקן פוטו-וולטאי.
- ב. תכנית זו תיחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן פוטו-וולטאי מכוחה בתוך שלוש שנים מיום אישורה, וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך שלוש שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו-וולטאי המייצר חשמל.
- ג. מוסד תכנון שאישר התוכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד, ובתנאי שפרסם הודעה על כך, כפי שמפרסמים הודעה על אישור תוכנית.
- ד. פקע תוקפה של התוכנית כאמור, ייחול היעוד שחל במקום ערב אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: <i>[Signature]</i> שם: בן ציון ימר שטיין שלמה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: ועד מושב כפר אחים	
תאריך: <i>[Signature]</i> מושב עובדים של המעל המזרחי להתקנת שיתופית בע"מ	חתימה:	
מספר תאגיד:	תאגיד: ועד מושב שפיר	
תאריך: <i>[Signature]</i> מושב עובדים של המעל המזרחי להתקנת שיתופית בע"מ	חתימה:	
מספר תאגיד:	תאגיד: ועד מושב תלמי יחיאל	
תאריך: <i>[Signature]</i> מושב עובדים של המעל המזרחי להתקנת שיתופית בע"מ	חתימה:	
מספר תאגיד:	תאגיד: ועד מושב אמונים	
תאריך: <i>[Signature]</i> מושב עובדים של המעל המזרחי להתקנת שיתופית בע"מ	חתימה:	
מספר תאגיד:	תאגיד: ועד מושב חצב	
תאריך:	חתימה: <i>[Signature]</i> שם: אילן ונג' א.י. תאגיד: אי. די אף אנרג' ישראל בע"מ	יזם התוכנית
מספר תאגיד: 514384882	חתימה: <i>[Signature]</i> שם: אילן ונג' א.י. תאגיד: אי. די אף אנרג' ישראל בע"מ	

EDF ENERGIES NOUVELLES ISRAEL
ח.פ. 514384882

אין בה כדי...
 בשטח החכנית...
 1001/מ/8 תכנית מס' 8/מ/1001

שם:	חתימה:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד: 01-00-2012	
שם: בן ציון ימר שטיין שלמה	חתימה:	חוכרים
תאגיד: ועד מושב כפר אחים	מספר תאגיד:	
שם: עדשה משה רחמני אוריאל	חתימה:	
תאגיד: ועד מושב שפיר	מספר תאגיד:	
שם: צבי בש זנדני יונתן	חתימה:	
תאגיד: ועד מושב תלמי יחיאל	מספר תאגיד:	
שם: רביבו רפי כחלון משה	חתימה:	
תאגיד: ועד מושב אמונים	מספר תאגיד:	
שם: ברנס מנשה אלבו בנימין	חתימה:	
תאגיד: ועד מושב חצב	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	עורך התוכנית
תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ	חתימה:	

מרש אדריכלים
 17509
 ת.ד. 57
 חק נפתח 15.7.09
 מס' תאגיד: 08-6270680