

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/מפ/1008

שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי – מושב תלמי יפה

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שיקמים

סוג תוכנית: מפורטת

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 31.10.2012
מתוך מקובל

אישורים

הפקדה	מתוך מקובל
--------------	-------------------

<p> חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>23/9/12</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> תאריך </p>	
-----------------------	--

<p> ינ"ר הוועדה המחוזית </p>	
-------------------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית - מתקן פוטו-וולטאי – מושב תלמי יפה

מושב תלמי יפה יוזם הקמת מתקן פוטו-וולטאי להפקת אנרגיה חשמלית מקרינת השמש בתחום המשבצת של הישוב, על ידי שינוי יעוד קרקע מחקלאית ליעוד מעורב קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים למטרה זו.

גודל המתקן הוא כ- 120 דונם, ולכן הוא מאופיין כשדה בינוני על פי תמ"א 10/ד/10. המתקן הוא צמוד למושב תלמי יפה.

הגישה למתקן תתאפשר מתוך דרך סטטוטורית של המושב.

במושב תלמי יפה לא קיימת אפשרות לניצול גגות קיימים.

בשטח המיעוד לבינוי במושב לא נותרו עתודות קרקע המאפשרות הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהיקף המוצע בתכנית.

הספק המותקן של המתקן פוטו-וולטאי כ-7.2 מגאו"ט. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה עילי, כאשר הקו אינו נכלל בתכנית. קו החשמל להוצאת האנרגיה יתוכנן, יוקם ויופעל על ידי חברת החשמל.

התכנית כפופה לתכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאיים תמ"א 10/ד/10 ונערכה על פי הנחיותיה, שאושרה ביום ה-17.1.11 ופורסמה בילקוט הפרסומים י.פ. 6189.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
מתקן פוטו-וולטאי – מושב תלמי יפה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
1008/מפ/6	מספר התוכנית		
118.81 דונם		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
18/10/2012	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שיקמים
- | | |
|--------|--------------|
| 163900 | קואורדינטה X |
| 613900 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום בשטחי החקלאות של מושב תלמי יפה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. חוף אשקלון
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
- | | |
|----------|---------------|
| נפה | באר שבע |
| יישוב | מושב תלמי יפה |
| שכונה | |
| רחוב | לי"ר |
| מספר בית | |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2582	• מוסדר	• חלק מהגוש		16,29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ת.מ.מ 14/4 -	• כפיפות		4845	23.1.2000
תמ"א 10/ד/10 -	• פירוט	תכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו.	6189	17.1.2011
ת.מ.א. 35 -	• כפיפות		4467	4.1.2006
תמ"א 4/ב/34 -	• כפיפות		5704	16.08.2007
תמ"מ 43/14/4 -	• כפיפות			
ת.מ. 3/123/03/6 -	• כפיפות		3523	28.1.1998
ת. מתאר מ.א. חוף אשקלון 234/02/6 -	• שינוי	שינוי מקרקע חקלאית לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	3731	31.12.1989

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מחוזית	אברהם אידלשטיין	18.10.2012	—	17		מחייב	הוראות התוכנית
	ג. מחוזית	אברהם אידלשטיין	18.10.2012	1	—	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ג. מחוזית	אברהם אידלשטיין	18.10.2012	1	—	1:2500	מנחה	נספח הבינוי
	רשות הנקוז	נמרוד חלמיש	12.2011	1	17	1:5000	מחייב	נספח נקוז
	משרד להגנת הסביבה	יעל גרינבאום	12.2011	—	37	—	רקע	נספח נופי ובחינת חלופות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המעבירה על ההוראות על התשריטים. לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המעבירה על ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (א')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
		08-6723111	052-4297771	08-6722491	מושב תלמי יפה ד.ג. חוף אשקלון 79120	570006973	תלמי יפה מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	---	050041615 052102092	(מורשי חתימה) מיה הימן אילנה מבורך	מושב תלמי יפה

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	08-6345670	052-2520196	08-6722491	קבוץ קטורה ד.ג. אילות 88840	550237937	תלמי יפה סאן		017607439 314392440	(מורשי חתימה) מורשי חתימה) יונתן כהן עירא גרין	תלמי יפה סאן שותפות מוגבלת

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
	08-6723111	052-4297771	08-6722491	מושב תלמי יפה ד.ג. חוף אשקלון 79120	570006973	תלמי יפה מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	050041615 052102092	(מורשי חתימה) מיה הימן אילנה מבורך	מושב תלמי יפה
	02-5318878		02-5318876	רח' יפו 216, ירושלים 91361		חקלאית בע"מ			מ.מ.י.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
abraham@abi.co.il	08-6891228	050-5280707	08-6891232	מ.א. שער הנגב ד.ג. חוף אשקלון 89100	511536575	א.ב. מתכננים	37836	69543502	אדריכל אברהם אידלשטיין
ns_mega@bezeqint.net	08-6236255	054-4920607	08-6286074	רח' יהושע הצורך 34, באר שבע	512224148	מנה מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ	826	307164806	מורד לאוניד צ'רניאק
nimrod@aifik-eng.com	08-6460915	052-2707240	08-6460914	רח' הגורן 6, פארק תעשייה עומר 84965	54709837	אפיק הנדסה	41255	54709837	ד"ר מתנדס נמרוד תלמיש
			03-9739911	רח' השקד 9, פארק חמ"ן, ת.ד. 901, שוהם, 60850	514367358	אדמה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ		57799157	יועץ סביבתי יועץ גרינבאום

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
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 בהתאם להנחיות חברת החשמל לישראל.
מתקן פוטו-וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל בתכנית ששטחה לא יעלה על 750 דונם, הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים. שטח המתקן יכול את כל התשתיות הדרושות לתפעולו, למעט קווי החשמל.
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת-קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.

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**

הקמת מתקן פוטו-וולטאי במושב תלמי יפה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת תנאים להקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק של כ-7.2 מגוואט לצורך הפקת חשמל במושב תלמי יפה.
- שינוי ייעוד מקרקע חקלאית ליעוד של קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים;
- קביעת תנאים להקמת מתקן פוטו-וולטאי;
- קביעת השימושים המותרים;
- קביעת הוראות בניה;
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים;
- קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות;
- קביעת השלבים והנחיות לביצוע;
- קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר;
- קביעת התנאים להחזרת השטח ליעודו הקודם, בתום פעילות המתקן הפוטו וולטאי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 118.81

הערות	סה"כ מוצע		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		לי"ר			מ"ר	מגורים
					מסי יחיד	
		לי"ר			מ"ר	דיוור מיוחד
					מסי יחיד	
		לי"ר			מ"ר	מסחר
		לי"ר			מ"ר	תעסוקה
		לי"ר			מ"ר	מבני ציבור
		לי"ר			חדרים	תיירות /
					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.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		שטח עתיקות	תאי שטח	יעוד
שטח	שטח עתיקות			
	1	1	1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
			10	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	אחוזים	מ"ר
99.15	117,800.00	99.15	117,800.00
0.85	1,010.00	0.85	1,010.00
100	118,810.00	100	118,810.00

↩

אחוזים	יעוד	שטח חקלאי	יעוד
99.15	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	117,800.00	שטח חקלאי
0.85	דרך מאושרת	1,010.00	דרך מאושרת
100	סה"כ	118,810.00	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	הקמת מתקן פוטו וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10, בהספק של כ-7.2 מגאווי"ט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולארית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה, בהתאם לדרישות התפעוליות להפעלת המתקן הפוטו וולטאי בלבד. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
ב.	הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו וולטאי.
ג.	לא יותרו מגורי שומר.
ד.	בתום הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי יפרק היזם ומגיש התכנית את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התכנית, והקרקע תשמש לחקלאות.
4.1.2	הוראות
א.	בשטח זה תותר הקמת יחידות יצור פוטו-וולטאיות, מבנים ומתקנים נלווים אליהן בעלי זיקה ישירה לייצור חשמל לרבות, מבנים ומתקנים להשנאה, חדרי בקרה, דרכים וחניות.
ב.	כל עוד לא קם המתקן הפוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית קיימת בדגש על החקלאות הקיימת בשטח.
ג.	המתקן ופעילותו הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
ד.	בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול מי נגר ומניעת שטפונות. כל הטיפול בניקוז, שימור קרקע מפני סחף ונגר העילי יהיה ע"פ הנחיות והוראות האגף לשימור קרקע וניקוז.
ה.	השימוש החקלאי במקביל לפעילות המתקן ייבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה.
ו.	תותר הקמת גדר היקפית, שער/י כניסה, אמצעי מיגון ואבטחה וכיו"ב. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים.
ז.	המתקן יעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה לענין ההשפעה הסביבתית בכל הנוגע לקרינה, השתלבות נופית, אי מניעת קיום השימושים החקלאים ורצף השטחים הפתוחים.
ח.	לאחר סיום שימוש במתקן הסולארי יוחזר שטח לשימוש המקורי.
ט.	הוצאת החשמל שייוצר באתר וחיבורו לרשת החשמל הארצית תהיה באמצעות קו מתח גבוה.
י.	יוקם חיבור מים נפרד לפעילות המתקן.
יא.	שיקום השטח והשבתו לחקלאות יהיה ע"פ הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
יב.	עבודות העפר תהיינה מזעריות וללא ישור מפלסים.
יג.	השטח הינו למתקן פוטו-וולטאי. שימוש השונה מחקלאות או מתקן פוטו וולטאי יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך ציבורית מקומית על פי הגדרת התכניות 3/123/03/6 שבתוקף.
4.2.2	הוראות
א.	תותר גישה למתקן ההנדסי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת						מעל	מתחת	מעל	הקובעת				שרות
									0.22%	260 מ"ר	260 מ"ר	260 מ"ר	260 מ"ר	117,800.00	1	מבנים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
					4 (א) 50 (ב) 6 (ג)	0.22%			0.22%	260 מ"ר	260 מ"ר	260 מ"ר	260 מ"ר			מבנים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
					3*	90%			**							מבנים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

הערות:
 (א) גובה מבנה
 (ב) גובה גדר
 (ג) גובה עמודי תאורה.
 (ד) 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 הדרושות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם. כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשגאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יותברו 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 כסטייה 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. מחוץ לקווי בניין יהיה מותר להקים קווי ומתקני תשתית.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה****תנאים למתן היתר בניה:**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- 6.1.1 קבלת היתר בניה מותנית בהגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לחוק התכנון ובניה.
- 6.1.2 הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר יהיה אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- 6.1.4 היתר בניה ינתן לאחר המלצת משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופי ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לנספח שימור ושיקום הקרקע והשבתו לחקלאות ואחאיות לשיקום השטח והשבתו לחקלאות חלה על המושב והיזם. 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 הניקוי. כמו כן, תכלול 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 שינתנו לעת תום הפעלת המתקן.
- 6.1.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצר חשמל ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
- 6.1.8 המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- 6.1.9 בבקשה להיתר יכלול 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.
- 6.1.10 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 6.1.11 להלן, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.
- 6.1.11 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 למערכת החשמל.
- 6.1.12 חיבור מים למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכות המים של הישוב, המשמשות לעיבוד חקלאי.
- 6.1.13 מתנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום "הוראות להקמה, תפעול ושיקום מחנות קבלן".
- 6.1.14 תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חבי מקורות. לפני תכנון מפורט יש למדוד את הקווים, להעלותם על גבי התכנית ולשלוח שתי תכניות מעודכנות לאישור. לצורך כך יש ליצור קשר עם מנהל האיזור מר' משה זליחה בטל' 08-6620666.
- 6.1.15 מיקום מבני ומתקני השנאה יכלול בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.
- בהיתר ירשם:**
- 6.1.16 בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 יד' בהוראות תמ"א 10/ד/10.
- 6.1.17 תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה מקומית.
- 6.1.18 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.
- 6.1.19 היתר הפעלה למתקן פוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה: לא נערך בו שינוי יסוד אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954; מהנדס הוועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם

להיתרי בניה.	
6.1.20	"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 הזים אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים ודו"ח יוגש לרשות הניקוז."
6.1.21	יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל.
6.1.22	הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד 1954.

6.2. הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבניוי 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%.

6.3. הוראות בנושא ניקוז

1. תכנית ניקוז תהיה מחייבת.
2. על הזים לנקוט בכל אמצעי על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תהיה גדולה יותר מכמות הנגר והסחף שתורם השטח לפני הקמת המתקן הפוטו-וולטאי.
3. על הזים לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.
4. אם בכוונת הזים לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה. וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.
5. במידה וימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף הזים אמצעים נוספים.
6. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
7. שביל היקפי תבוצע בחתך תעלה ובהידוק במצעים על מנת שתשמש הן לצרי תפעול והן לצרכי ניקוז.

6.4. הוראות בנושא תשתיות

- כללי: כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.
- 6.4.1 חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו ע"י מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעל קו התשתית ובפיקוח הרשות המוסמכת.
 - 6.4.2 לא יפורק קו התשתית הקיים אלא לאחר קיומו של קו חלופי במצב פעולה.
 - 6.4.3 כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.

6.5. הנחיות סביבתיות

- 6.5.1 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 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.
 - ד. גדר המתקן תיבנה בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
 - ה. מיקום חדרי השנאים יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית לצורכי צמצום קרינה היוצאת מגבולות התכנית לאזורי שהיית הציבור.
 - ו. בכל שלבי הבנייה ינקטו מירב האמצעים למניעת אבק משטח התכנית, ובכלל זה: הרטבת דרכים וקירוי פעולות המייצרות אבק.

- 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".
- 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.

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

6.5.2.1 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 המחדל כבוי וגופי התאורה יכוונו כלפי שטח התוכנית ולא לשטחים הפתוחים.

6.5.2.2 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, למעט כבלים עיליים המצויים מטר ויותר מעל פני הקרקע.
- ב. 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.

6.5.2.3 מוצרר 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.

6.5.2.4 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.

6.5.2.5 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

6.5.3 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 6.5.1 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.
- ג. עם הפירוק ישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה העת.
- 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.

6.5.4 עבודות עפר

עבודות העפר יהיו מזעריות, לא יותרו עבודות ישור מפלסים.

6.6 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.7 גמישות התכנית

- 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 גבוה.
 - ב. לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

6.8 אישור הפעלה

- א. 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.
- ב. הפעלת המתקנים הפוטו וולטאים מותנים בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד 1954.

6.9 הנחיות צה"ל

- א. קווי המתח המובילים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת התכנות להטמנה תת-קרקעית. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם ימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות הטיסה.
- ב. המתקן יהיה מואר בתאורת אזהרה עפ"י התקן הישראלי החדש 5139 תכנון תאורת האזהרה יתואם מול הח"מ.
- ג. הקמת התחנה תדרוש תאום נפרד מול משרד הביטחון (עיתוי, משך סגירה אווירית וכו') תוך התייחסות לגובה עגורנים או מנופים.
- ד. במידה ונדרש עגרון או מנוף להקמת המתקנים, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר (8מ'). העגרון יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד.
- ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:
 - בפקס למספר: 03-6065954 או במייל: air2@idf.gov.il.
 - יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

- א. תכנית זו תאפשר הוצאת היתרי בניה למתקן פוטו וולטאי בתוך 3 שנים בלבד מיום אישורה.
- ב. תכנית זו תיחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן פוטו וולטאי מכוחה מתוך 3 שנים מיום אישורה וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו וולטאי המייצר חשמל.
- ג. מוסד תכנון שאישר את התכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד, בתנאי שפרסם הודעה על כך, כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
- ד. פקע תוקפה של תכנית כאמור, יחול הייעוד שחל במקום ערב אישורה.
- ה. בעת תום הפעלת המתקן הפוטו וולטאי הקרקע תשוב לשימוש חקלאי לאחר שיקומה בהתאם לסעיף 6.1.6.

8. חתימות

תאריך: 22.10.12 מספר תאגיד: 570006973	חתימה: תלמי יפה מושב עיתופי לחתימות חקלאית בע"מ	שם: (מורשי חתימה) מיה הימן אילנה מבורך תאגיד/שם רשות מקומית: מושב תלמי יפה	מגיש התוכנית
תאריך: 21.10.12 מספר תאגיד: 511536575	חתימה: אברהם אידלשטיין א.ב. מתכננים	שם: אברהם אידלשטיין תאגיד: א.ב. מתכננים	עורך התוכנית
תאריך: 25.10.12 מספר תאגיד: 550237937	חתימה: תלמי יפה סאן ש.מ. 550237937	שם: (מורשי חתימה) יונתן כהן עירא גרין תאגיד: תלמי יפה סאן שותפות מוגבלת	יזם בפועל
תאריך: 22.10.12 מספר תאגיד: 570030163	חתימה: תלמי יפה מושב עיתופי לחתימות חקלאית בע"מ	שם: (מורשי חתימה) מיה הימן אילנה מבורך תאגיד: מושב תלמי יפה שם: מנהל מקרקעי ישראל תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד:	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ויחם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם

29-10-2012

בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כל שהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
 ממ"י - מחוז ירושלים**