

לשכת התכנון המהווית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 17.03.2013
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/מפ/1006

שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי מושב שחר

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: שקמים
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום והועדה המחוזית התליטה ביום: <u>13/1/13</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>28/1/13</u> תאריך קידר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו לאפשר פיתוח מתקן פוטו-וולטאי בשטחי מושב שחר. תוכנית זו, הממוקמת מדרום למושב ובסמוך לכביש הגישה אליו, באה להסדיר שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח משולב חקלאות ומתקנים הנדסיים וגישה מכביש פנימי במושב, ע"מ לאפשר הקמה של מתקן פוטו-וולטאי בעל הספק משוער של כ- 8 מגה וואט בהתאם לטכנולוגיה הקיימת. המיקום מתאים להקמתה של מתקן פוטו-וולטאי, מבחינה טכנית וגאוגרפית, ואינו צמוד דופן לשוב הקיים ולקו מתח קיים.

תוכנית זו באה לפרט את תוכנית המתאר הארצית תמ"א 10/ד/10 ועולה בקנה אחד עם יעדי המדינה בתחום פיתוח האנרגיה האלטרנטיבית. 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	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
מתקן פוטו-וולטאי מושב שחר			
1006/מפ/6	מספר התוכנית		
119.305 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
5.2.13	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד חלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
שקמים			
174000	קואורדינטה X		
613300	קואורדינטה Y		
בשטחי החקלאות מדרום למושב שחר		1.5.2 תיאור מקום	
מ.א לכיש	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
אשקלון	נפה		
מושב שחר	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
לא רלוונטי	שכונה		
לא רלוונטי	רחוב		
לא רלוונטי	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3091	מוסדר	חלק מהגוש	-	5,22,23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
3090	86

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2/204/03/6	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/204/03/6	שינוי		2796	18.3.1982
תמ"א 10/ד/10	פירוט	תוכנית זו מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו - וולטאי להקמתו ולאחזקתו.	6189	17.1.11
תמ"א 35	כפיפות		5474	27.12.05
תמ"מ 14/4	כפיפות		4845	23.1.00
תמ"א 4/ב/34	כפיפות		5704	16/08/2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	5.2.13		17		מחייב	הוראות התוכנית
			5.2.13	1		1:2500	מחייב	תשריטת התוכנית
			5.2.13	1		1:2000	מנחה	נספח בינוי
		ת.נ.ע.	פברואר 2012		18		רקע	מסמך בחינת חלופות
		בר אור פיתוח כלכלי	מרץ 2012		43		רקע	נספח סביבתי
		ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ	מאי 2012	1	13		מנחה	נספח ניקוז

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 ויזם התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
יו"ר	ממו אשר לוי שלמה	055941843 058301789		שחר – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ		ד.נ לכיש 79333	08-6848473		08-6849128		

1.8.2 מגיש ויזם התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
מנכ"ל סמנכ"ל כספים	אמיר לוי מיטל קניאזר	024136350 031893647		שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ	510459928	קריית שדה התעופה A1, איירפורט סיטי, 70100	03-6301584		03-6301123		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
				מנהל מקרקעי ישראל		שערי העיר, רח' יפו 216 ירושלים	02-5318888		02-5318706		בעלים
	יו"ר	ממו אשר לוי שלמה	055941843 058301789	שחר – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ		ד.נ לכיש 79333	08-6848473		08-6849128		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	רמי מרש		39616	מרש אדריכלים בע"מ		יחצח נפתח 25, ב"ש	08-6272427		08-6209126	
מו"ד	מו"ד	לביב חלבי		442	פוטו מאפ		דלית אל כרמל 2/66 מיקוד 30056 ת.ד. 21	04-8395202		04-8396098	

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 ליצור חשמל לרשת החשמל באמצעות המרה של אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית כפי הגדרתו בתמ"א 10/ד/10
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת-קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.
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 הח"י

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 שחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו – וולטאי בהספק משוער של כ-8 מגה וואט לצורך הפקת חשמל, בשטח חקלאות ומתקנים הנדסיים בשטחי מושב שחר.
- שינוי ייעוד מאזור חקלאי לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
- קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית.
- קביעת הוראות ותנאים להחזרת השטח לעיבוד חקלאי עם תום פעילותו כמתקן פוטו –וולטאי.
- פירוט השימושים והתכליות בכל ייעוד קרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה.
- מתן הוראות להוצאת היתרי בניה ולפיתוח השטח.
- קביעת הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 119.305 דונם

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

תאי שטח כפופים			זיקת הנאה	תאי שטח	יעוד
מסדרון תשתיות עילי	עצים להעתקה				
101				101	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
	1000			1000	דרך מאושרת
			1500	1500	קרקע חקלאית

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
0.7	842	דרך מאושרת		0.7	842	דרך קיימת*
2.9	3,476	קרקע חקלאית		99.3	118,463	אזור חקלאי*
96.4	114,987	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים		100	119,305	סה"כ
100	119,305	סה"כ				

* יעוד שאינו עפ"י מבא"ת

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 8 מגוואט לרבות מתקני חשמל כגון קולטי שמש והאביזרים הקשורים בהם, מתקנים ומתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, כבלים ומבני השנאה, מבני פיקוד ובקרה, גידור ומרכיבי אבטחה, דרכים פנימיות, תשתיות על ותת קרקעיות ומבנים ומתקנים הדרושים להפעלה תקינה של המתקן הפוטו-וולטאי, תעלות הגנה וניקוז.
ב.	בשטח זה יותרו מבני ומתקני עזר ומבנים תפעוליים הנדרשים במישרין להפעלת תחנת הכוח הפוטו וולטאית כגון: גדרות, תאורה, תניות ודרכים פנימיות. בשטח לא יותרו מגורי שומר.
ג.	בשטח זה יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם ובמהלך הקמתו ותפעולו ככל הניתן.
4.1.2 הוראות	
א.	למתקן הפוטו - וולטאי יותקן חיבור מיים נפרד לצרכי תפעול האתר.
ב.	חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
ג.	שדרוג רכיבי חשמל עיקריים: פנלים פוטוולטאים, תחנת השנאה, תיבות חלוקה ופילוג ועוד, לא יהוו שינוי לתכנית זו.
ד.	השטח הינו למתקן פוטו - וולטאי, שימוש אחר מייצור חשמל או מתקנים וקווי תשתית המשרתים את ייצור החשמל יהווה סטייה ניכרת ממטרות התכנית.
ה.	מבנים ומתקנים שיוקמו באתר יהיו בגוון צבעי המדבר ותישמר השתלבותם בנוף.
ו.	פעילות המתקן הפוטו - וולטאי והפעלתו לא יפגעו בהמשך העיבוד החקלאי בשטחים הסמוכים.
ז.	עם תום השימוש במתקנים הפוטו וולטאים, יפרק היזם את המתקן הפוטו - וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו ויובטח פינוי שטח התוכנית. השימוש המותר יהא חקלאי, לפי התכנית שחלה בשטח ערב אישור תכנית זו. השבת השטח לייעוד חקלאי תהיה על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ח.	בתא שטח 101 עובר קו חשמל מתח גבוה של חח"י. לא תותר הצבת פאנלים פוטו-וולטאים בשטח מסדרון התשתיות העילי וכן יתקיימו התנאים הבאים: 1. לא יינתן היתר למבנים במרחק של עד 5 מטרים מהתיל הקיצוני. 2. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית וקווי תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 3. תותר חצייה של דרכים תפעוליות, גדר היקפית וכל הנדרש לתפעולו השוטף של המתקן הפוטו-וולטאי בכפוף לתאום עם חברת החשמל. 4. הקמת מבני ממירים, שנאים ופנלים פוטוולטאי בתחום זה יהיה בכפוף לקבלת הסכמה בכתב מאת משרד האנרגיה והמים וחברת החשמל. 5. נטיעות עצים תהיינה בכפוף לתיאום מוקדם עם חח"י ובהתאם למגבלות הבטיחות של הקווים. 6. תישמר גישה חופשית לעמודי החשמל.
ט.	בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול מי נגר ומניעת שיטפונות. כל הטיפול בניקוז, שימור קרקע מפני סחף ונגר העילי יהיה ע"פ הנחיות והוראות האגף לשימור וניקוז.

4.2 שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.2.1 שימושים	
	מיועד לגידולים ופעילות חקלאית עפ"י תוכניות תקפות, 2/204/03/6, וכן לדרך שרות חקלאית למתקן הפוטו - וולטאי ולשטחים החקלאיים הסובבים.
4.2.2 הוראות	
א.	לא תותר כל בניה בשטח החקלאי. תינתן זכות מעבר ברכב למתקן הפוטו-וולטאי ולשטחים החקלאיים הסובבים, בתא שטח 1500 כמסומן בתשריט. זכות זו תירשם כזיקת הנאה בפנקס רישום המקרקעין.

זיקת הנאה למעבר ברכב – תובטח זכות מעבר לציבור לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.	ב.
שם ייעוד: דרכים	4.3
שימושים	4.3.1
דרך גישה עפ"י יעודה בתוכניות מאושרות תקפות, 2/204/03/6.	
הוראות	4.3.2
רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תיאסר כל בניה בתחום הדרך.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 – טבלת זכויות

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מירבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מירבי (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	מבנים	119,305	400 מ"ר	-	-	-	לי"ר	-	0.35%	4 (א) 3 (ב) 5 (ג)						כמסומן בתשריט **	
	פאנלים/קולטים		101				**		75%	3*						כמסומן בתשריט	

(א) גובה מבנה

(ב) גובה גדר

(ג) גובה עמודי תאורה

(*) 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 (הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם, (שאינם בתוך מבנים מקורים). 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.
- מחוץ לקווי בנין מותר יהיה להקים קווי ומתקני תשתית.

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

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

6.1.1 תנאים להיתר:

- א. הוועדה 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 ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.
- ה. התייעצות עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.
- ו. אישור הוועדה המקומית לנספח 'שימור ושיקום הקרקע והשבתה לחקלאות' הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול את תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק. כמו כן הנספח יכלול הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן, לרבות ניקוי המתקנים בכדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר ע"י חומרי ניקוי. בנוסף, תיכלל בנספח הוראה כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון ליצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
- ז. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי עפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות בנייה ובפיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריות של מבקשי ההיתר. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ח. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- ט. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תיאום עם משרד הבריאות וחברת מקורות מרחב דרום לעניין קרבת המתקן למתקני מי שתיה וקידוחי מים.
- י. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם חברת החשמל לגבי בנייה במרחק של עד 5 מ' מהתיל הקיצוני.
- יא. מחנה קבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום 'הוראות להקמת, תפעול ושיקום מחנות קבלן'.
- יב. 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.
- יג. המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- יד. הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
- טו. תנאי למתן היתר בתא שטח 1000 יהיה שמירה על עצים בוגרים כמפורט בסעיף 6.7.

6.1.2 יירשם בהיתר:

- א. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.
- ב. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כרייה במרחק קטן מ- 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל וקרבת כלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.
- ג. ליידע את רשות העתיקות, בכתב, 48 שעות לפני תחילת ביצוע העבודה במקרקעין.
- ד. בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.
- ה. לתאם עם רשות הניקוז בשלב התכנון המפורט.
- ו. במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה אחת לשנה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות. במידה ויימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות, יוסיף היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים דו"ח יוגש לרשות הניקוז.

- ז. ירשם בהיתר כי 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.
- ח. בהיתר יירשם כי היתר הפעלה / אכלוס למתקן הפוטו - וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו תנאים אלו:
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 הוועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו - וולטאי הוקם בהתאם להיתרי בניה.
 - ט. הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד – 1954.
 - י. שבועיים לפני הקמת התחנה תינתן הודעה לצה"ל על תחילת העבודות.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי 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.

6.3. אישור הפעלה

בנוסף לאמור בכל דין הפעלת המתקנים הפוטו – וולטאיים מותנית בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל. במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לסעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.

6.4. 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 לבקמת 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 ישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמוד. פני הקרקע, למעט שטח הדרך /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 הבניה 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.
- י. היתר בניה 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.
- יא. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.

6.5. מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-וולטאי, תשתיות ומבנים

6.5.1. 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 נטרן בלחץ גבוה, גופי תאורה בעלותפזיזור מוגבל (full cut-off), הפעלה ע"י חישני תנועה כאשר ברירת מחדל כבוי וגופי

התאורה יכוננו כלפי שטח התוכנית ולא לשטחים הפתוחים.

6.5.2 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 שימצא ע"י רשות הטבע והגנים כי קיים צורך לקיים בשטח המתקן מעקב שנתי אחר תמותת בעל חיים, יבצע היזם את הממעקב בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

6.5.3 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 למתקן 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 מנעי נביטה. ייעשה באמצעים מכניים בלבד.
- ה. תבוצע פעילות למניעת התבססות צומח פולש בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
- ו. ישתלו עצי אשל הפרקים או ברושים בכיסוי נמוך, בגבולה המערבי של התכנית.

6.5.4 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.

6.5.5 מניעת זיהום

- א. היתר בניה 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.**

6.6 מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-וולטאי

- 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 6.4 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.
- ג. עם הפירוק ישלחו החומרים למחזור / שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמנים 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.

6.7 שמירה על עצים בוגרים

- על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים (תא שטח 1000) בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקני"מ כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח 1000."

6.8 תשתיות

- א. כללי: כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסכמות.
- ב. חייבה הקמת המקן 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 צגרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.

6.9. ניקוז ונגר עילי

- א. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת לוודא שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תעלה על הכמות שנתרמה לשטח בטרם הקמת המתקן.
- ב. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.
- ג. על היזם לנקוט באמצעים למניעת ארוזיה באזור פסי הנפילה של מי הגשמים מהפנלים, ע"י חיפוי של צמחיה מקומית ללא עיבוד מקדים או כל חיפוי חלופי, בהתאם לצורך ולדוח הבדיקה כפי שרשום בסעיף 6.1.2 ה'.
- ד. 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.
- ה. יש להבטיח הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
- ו. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח התכנית, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכיו"ב.
- ז. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזורים המבונים והחניה.
- ח. אם בכוונת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה, ע"י שתילת צמחיה, שתכוסח כל שנה בסוף עונת הגשמים.
- ט. התחברות במוצא הניקוז לעורק האזורי תתואם עם רשות ניקוז שקמה-בשור, בשלב התכנון המפורט.

6.10. עתיקות

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 הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

6.11. הנחיות צה"ל

- א. גובה המתקן לא יעלה על 10 מ' מעפ"ש.
- ב. 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.
- ג. שבועיים לפני הקמת התחנה תינתן הודעה לצה"ל על תחילת העבודות.

6.12. גמישות

- 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.

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 תחשב 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, קרי קרקע לחקלאות בכפוף לסעיף 6.1.1 ו'.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: מנחם כרמי ת.ז. 053581353 דוידיאן כרמי ת.ז. 024547739	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: שחר – מושב עובדים להתגייסות חקלאית שיתופית בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם: אמיר לוי ת.ז. 024136350 ירון סילש ת.ז. 02532911	זם התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם: ממו אשר לוי שלמה	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: שחר – מושב עובדים להתגייסות חקלאית שיתופית בע"מ		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהגם עמנו הסכם מתאים בנינו, 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 מוצה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

10-03-2013