

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 32/מפ/1011

שם תוכנית: מתקן פוטו וולטאי - מושב נחלה

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
18.01.2015  
**נתקבל**

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 19/1/15 <b>לאשר את התכנית</b> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר תאריך: 19/1/15 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

כחלק מהמאמץ העולמי לצמצום השפעות ההתחממות הגלובאלית ולאור ההסכמים הבינלאומיים שנחתמו בנושא, עליהם חתומה גם מדינת ישראל, יזמה ממשלת ישראל מערך פעולות לעידוד ייצור החשמל באנרגיות מתחדשות בכלל ואנרגיה סולארית בפרט. בין שאר הפעולות לעידוד ייצור החשמל באנרגיה סולארית נכללו הסדרה של תעריפי הייצור ואישורה של תמ"א 10/ד/10 המסדירה את ההיבטים התכנוניים.

מושב נחלה יחד עם חברת אורמת מערכות נערכו להקמת אתר ליצור חשמל באמצעות מתקן פוטו וולטאיים בשטחי המשבצת החקלאית של המושב, כחלק ובהתאמה למדיניות שאושרה בתמ"א 10/ד/10 אשר קיבלה תוקף ב- 17.1.2011 ופורסמה ב.פ. מס' 6189. לצורך כך מוגשת תכנית זו.

התכנית מאפשרת הקמת מתקן פוטו וולטאי בחטיבת קרקע של כ- 508 דונם שייעודה שונה לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים למטרה זו. המתקן מוצע מדרום למושב בתחום המשבצת החקלאית.

תפוקת החשמל המתוכננת במתקן זה עומדת על 30 מגהוואט. חיבור החשמל לאתר יבוצע מקו מתח עליון העובר בגבול מערבי של שטח התכנית. קו החשמל להוצאת אנרגיה יתכונן, יוקם ויופעל ע"י חברת החשמל.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתקן פוטו וולטאי, מושב נחלה	<b>שם התוכנית</b>	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
1011/מפ/32	<b>מספר התוכנית</b>	
508.945 דונם	<b>שטח התוכנית</b>	1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	<b>שלב</b>	1.3 מהדורות
01	<b>מספר מהדורה בשלב</b>	
13.11.2014	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>	
תוכנית מתאר מקומית	<b>סוג התוכנית</b>	1.4 סיווג התוכנית
כן	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>	
ועדה מחוזית	<b>לפי סעיף בחוק</b>	
לא רלוונטי	<b>היתרים או הרשאות</b>	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	
ללא איחוד וחלוקה.	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	
לא	<b>לפי סעיף בחוק</b>	

**1.5 מקום התוכנית**

		<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>יואב</b>
	180,250		קואורדינטה X	
	617,000		קואורדינטה Y	
בתחום המשבצת החקלאית מדרום למושב נחלה.		<b>1.5.2 תיאור מקום</b>		
מועצה אזורית יואב		<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>	<b>רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות</b>	
חלק מתחום הרשות		<b>נפה</b>		
באר שבע		<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>		
בתחום המשבצת החקלאית של מושב נחלה		<b>יישוב שכונה</b>		
-		<b>רחוב</b>		
-		<b>מספר בית</b>		

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן בשלמותן	מספר חלקות בחלקן
1697	מוסדר	חלק מהגוש		6,8,12,15,16,19,25,30
34102	מוסדר	חלק מהגוש		8

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
17.1.2011	6189	התכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו ע"פ הוראות התמ"א.	פירוט	תמ"א 10/ד/10 ✓
23.11.2006	5606	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 3/ב/34. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"א 3/ב/34.	כפיפות	תמ"א 3/ב/34 ✓
27.12.2005	5474	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 35. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"א 35.	כפיפות	תמ"א 35 ✓
23.01.2000	4845	תכנית זו כפופה להוראות תמ"מ 14/4. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"מ 14/4 על תיקוניה.	כפיפות	תמ"מ 14/4 ✓
12.01.2006	5480	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר יואב 251/02/6 על תיקוניה. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית המתאר.	כפיפות	251/02/6 ✓
08.01.1981	2683	תכנית זו מהווה שינוי להוראות תכנית 207/03/6 על תיקוניה.	שינוי	207/03/6 ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	19	-	13.11.2014	אדרי ליאת איינהורן	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 2,500	-	1	13.11.2014	אדרי ליאת איינהורן	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1: 2,500	-	1	13.11.2014	אדרי ליאת איינהורן	ועדה מחוזית	
נספח ניקוז	מנחה	-	26	-	12.2012	ד"ר נימרוד חלמיש	ועדה מחוזית	
מסמך סביבתי-נופי	רקע	-	87	-	10.2012	גיא שלף, דני עמיר, עמית שפירא	הגה"ס	

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

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

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
יו"ר ועד מזכירת ועד	שמריה שרעבי, יעקב הראל.	055586073 024252280		מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.	5700134 82	מושב נחלה 79530	08-8587735	0546768 365			

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
יהודית ברוניצקי/ יורם ברוניצקי	יהודית ברוניצקי/ יורם ברוניצקי	120056 022808984	550230477	אורסאן אנרגי 8 (ח.א.) שותפות מוגבלת		ת.ד 68 יבנה 81100	08-9433777		08-9439901	acohen@ormat.com

## 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	בעלים
			02-5318706	רח יפו 216. ת.ד. 36259 ירושלים		רשות מקרקעי ישראל				
		0546768365	08-8587735	מושב נחלה 79530	570013482	מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.	055586073 024252280	שמריה שרעבי, יעקב הראל.	ועד מושב	חוכר

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
leeatp@gmail.com	03-6471135	054-7780207		מבצע קדש 8, ת"א			00111308	015192669	ליאת איינהורן	אדריכלית	• עורך ראשי
gshelef@inter.net.il	076-5304346	052-3385433	076-5304345	משגב דב 81, 76867		גיא שלף	104308	058419177	גיא שלף	אד' נוף	• אדריכל נוף
oriamir@zahav.net.il	072-2765687	054-77558158	03-5336464	משה אביב 6 אור יהודה		דני עמיר ועמית שפירא		059243053	דני עמיר	יועץ סביבה	• סביבה
shapira13@bezeqint.net	072-2765687	052-5708198	077-7010116	ליאון שריגים, ת"ד 54		דני עמיר ועמית שפירא		055720841	עמית שפירא	יועץ סביבה	• סביבה
ron.frumkin@gmail.com	02-5332024	052-861702	02-5332028	ת.ד. 2444 מבשרת ציון 90805		רון פרומקין יועץ אקולוגי		53619862	ד"ר רון פרומקין	אקולוג	• אקולוג
		08-6460915	08-6460914	הגורן 6 עומר 84965		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה		054709837	ד"ר נמרוד חלמיש	יועץ ניקוז	• ניקוז
ronen@hf-mapping.co.il	03-9627082		03-9627082	הכשרת הישוב 10 א.ת. חדש ראשלי"צ		הלפרין פלוס	442	42468215	משה פלוס	מודד	• מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
טרקר	מערכת לייצור חשמל הממירה ישירות אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית, המותקנת על גבי משטח מוגבה מהקרקע, באופן המאפשר עקיבה ומאפשר, לפחות חלקית, המשך השימוש הקיים בקרקע.
מתקן פוטו וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל הממירה אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים. שטח המתקן יכול את כל התשתיות הדרושות לתפעולו, למעט קווי החשמל.
מסדר חשמל	קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים להובלת חשמל, תיבות הסתעפות, שנאים, עמודי חשמל, עוגנים ואביזרים אחרים, שאליהם מחוברים קווי תשתית ומתקנים אחרים המשמשים את המתקן הפוטו וולטאי.
קו ומתקן תשתיות	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.
מסדר מתח עליון	מתקן חשמלי הממיר אנרגיה מרמת מתח המיוצרת במתקן הפוטו וולטאי לרמת המתח של מערכת ההולכה הארצית.
ספק שירות חיוני	כהגדרתו בחוק משק החשמל התשנ"ו (1996)
תחנת משנה (תחמ"ש)	מתקן חשמלי שבו מתבצעת השנאת חשמל ממתח עליון לטובת רשת החלוקה האזורית.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו או בהוראות תמ"א 10/ד/10, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו וולטאי במושב נחלה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

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

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 508.945

סה"כ שטח התוכנית – דונם

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

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

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			עתיקות	תאי שטח	יעוד
הוראות מיוחדות	מסדרון תשתיות עילי				
			1	1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
			-	2	דרך מאושרת
			3	3	מתקנים הנדסיים
		4	4	4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		5	5,7,8,9,	5,6,7,8,9	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
96.2	489,883	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים		99.9	508,834	אזור חקלאי
0.1	111	דרך מאושרת		0.1	111	דרך מאושרת
2	10,351	מתקנים הנדסיים				
0.5	2,328	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת				
1.2	6,272	קרקע חקלאית				
100%	508,945			100%	508,945	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים מותרים</b>
א.	עיבוד חקלאי אפשרי עד ליישום התכנית
ב.	בשטח זה תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 בהספק של 30 מגהווט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולרית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי תשתית ומתקנים, מתקני עזר כגון מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות, דרכים וחניות. כל עוד לא קם המתקן הפוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים ע"פ תכנית מאושרת בדגש על החקלאות הקיימת בשטח.
ג.	שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן יבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה.
ד.	תיאסר הקמת שירותים שלא ע"פ סי' 4.1.2 ס"ק ו' ולא יותרו מגורי שומר.

<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	השטח מיועד למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר בשטח התכנית יהווה סטייה ניכרת.
ב.	המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא יגבילו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
ג.	חיבור מים קבוע למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.
ד.	עבודות העפר תהיינה מזעריות וללא ישור מפלסים.
ה.	חיבור החשמל יהיה באמצעות קו מתח עליון.
ו.	יעשה שימוש בשירותים כימיים/ביולוגיים בזמן ההקמה בלבד.
ז.	בתום הפעלת המתקן הפוטו וולטאי יפרק היזם ומגיש התכנית את המתקן הפוטו וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו ויובטח פינוי שטח התכנית. הקרקע תשמש לחקלאות לפי ייעוד בתכנית מאושרת ערב אישור המתקן הפוטו וולטאי.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכניות מאושרות מס 207/03/6 טרם אישור תכנית זו.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ח (1965) ותכניות מאושרות טרם אישור תכנית זו.

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

חיוני (חח"י).	
פקיעת תוקף תכנית זו לא תחול על השטח בו קיימת תחנת המשנה.	ז.

<b>שם ייעוד: עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
עפ"י תכנית מאושרת מס' 207/03/6	א.
רצועת חשמל להקמת קו מתח עליון	ב.
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
רוחב הרצועה יהיה 40 מ', כאשר ציר קו המתח העליון יהיה במרחק שלא יפחת מ-20 מ' מגבול שטח הרצועה.	א.

<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
שימושים לפי תכנית מאושרת מס' 207/03/6	א.
בשטח המסומן בתשריט בהוראות מיוחדות יותרו עבודות לצורך הסדרת ערוץ זרימה.	ב.
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
הוראות לפי תכנית מאושר מס' 207/03/6	א.
בשטח המסומן בתשריט בהוראות מיוחדות יחולו הנחיות נספח הניקוז להסדרת ערוץ זרימה, ניקוז.	ב.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 – טבלת זכויות

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1	496,155	250 מ"ר	-	-	-	-	-	0.05%	(א) 4 (ב) 4.2 (ג) 8	0	1					
			-	-	-	-	-	-	-	90%	*3.5	-	-	-			
מתקנים הנדסיים	3	10,351	177 מ"ר	-	-	-	-	-	1.7%	(ד)	-	-	-	-	-		

(א) גובה מבנה במ' מפני הקרקע.

(ב) גובה גדר במ' מפני הקרקע

(ג) גובה עמודי תאורה במ' מפני הקרקע.

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

(\*) גובה פאנל/קולט פוטו-וולטאי מפני הקרקע.

(\*\*) כמפורט בסעיף 5.2 להלן

### 5.2 - הוראות

- שטחי הבנייה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפאנלים) ולמתקנים הנלווים להם. כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, וזאת בתכנית המירבית ומגבלות הבנייה הקבועים בתכנית זו.
- זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן ייעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
- בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים להוצאת היתר בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

- א. תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר יהא קבלת סקר חיבור מחייב.
- ב. מהנדס הועדה המקומית יבחן בהתייעצות עם חברת חשמל, האם על פי ממצאי סקר החיבור המחייב ניתן לחבר את המתקן הפוטו וולטאי לרשת החשמל בתוואי שאושר בתכנית. נמצא כי עפ"י סקר חיבור המחייב לא ניתן לחבר את המתקן לרשת החשמל, לא יינתן היתר עפ"י תכנית זו.
- ג. הועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
- ד. אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- ה. 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.
- ו. מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר.
- ז. התייעצות עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.
- ח. אישור הועדה המקומית לנספח ישימור ושיקום הקרקע והשבתה לחקלאות; הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול את תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק. כמו כן הנספח יכלול הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן, לרבות ניקוי המתקנים בכדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר ע"י חומרי ניקוי. בנוסף, תיכלל בנספח הוראה כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון ליצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
- ט. 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.
- י. תיאום צה"ל: במידה ונדרש עגרון או מנוף להקמת המתקנים, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר. העגרון יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד.
- יא. מחנה קבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום ה' 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 ה' 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. תיאום כולל עבור חיבור לקו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) ובניית תחמ"ש יהיה קיום התייעצות עם רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון למניעת פגיעה בבטיחות הטיסה.
- טז. היוזם נדרש להעביר אישור (הנתמך ע"י FAA או ICAO) לסוג הטכנולוגיה המתוכנן) לכך כי אין סיכון של סינוור מהתחנה או הצהרה כי המתקנים, אותם הוא מציב בפועל באתרים שאושרו, זהים במאפייניהם למתקנים שהורכבו בשד"ת אזרחיים על פי אישור ה- FAA/ICAO (על פי עקרון הדמיות).
- יז. יש לתאם עם מקורות תוך התייעצות עם משרד הבריאות.
- יח. בהיתר ירשם:

1. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.
2. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כרייה במרחק קטן מ- 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון או מעל וקרבת כלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

3. בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10.
4. גובה של 8 מ' הוא גובה מקסימלי לבינוי ולמתקנים הנדרשים בעת עבודות הקמה באתר.
5. 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.
6. היתרי בניה יינתנו לאחר תיאום עם חברת מקורות לעניין מתקני מי השתיה שבבעלותם וקבלת אישור משרד הבריאות.
7. יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/נקבע על ידי חברת החשמל לישראל בתיק החיבוה כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל.
8. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה לצה"ל.
9. היתר הפעלה למתקן הפוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים הבאים:
  - i. לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.
  - ii. מהנדס הועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.
10. הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד – 1954.

### 6:2 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 עליון.
    - ב. לא יוגדל השטח ביעוד של קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

### 6:3 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.
- 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.
- י. היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים, בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה.

**6.4 מניעת מפגעים סביבתיים בעת התפעול השוטף של המתקן הפוטו-וולטאי****6.4.1 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 נתרן בלחץ גבוה, גופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (full cut-off), הפעלה ע"י חיישני תנועה כאשר ברירת המחדל כבוי וגופי התאורה יכוננו כלפי שטח התוכנית ולא לשטחים הפתוחים.

**6.4.2 הגנה על בעלי חיים**

- א. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמדות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים ו/או יטמנו בקרקע כך שימנעו סכנת התחשמלות לבעלי חיים מכרסמים.  
 ב. יבחן שימוש בפאנלים המאופיינים בקיטוב אור (light Polarized) נמוך.  
 ג. ככל שיימצא ע"י רשות הטבע והגנים כי קיים צורך לקיים בשטח המתקן מעקב שנתי אחר תמותת בעל חיים, יבצע היזם את המעקב בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

**6.4.3 מזעור ההשפעה על הנוף החקלאי והשטחים הפתוחים**

- א. מבני השנאים, וחדר הבקרה יצבעו בצבע האדמה המקומית ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.  
 ב. השילוט סביב המתקן יהיה מינימאלי, אולם יענה על דרישות צה"ל ככל שיהיו לעניין זה.  
 ג. לאחר הקמת התשתיות לתחנה תותר זריעת צומח עשבוני טבעי, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.  
 ד. מניעת התפתחות צמחיה גבוהה בתחום התכנית תיעשה באמצעים פיזיים שונים שאינם כוללים הדברה כימית. בשטח המתקן אין להשתמש בריסוס קולטי עשבים או מונעי נביטה. ייעשה שימוש באמצעים מכניים בלבד.  
 ה. תבוצע פעילות למניעת התבססות צומח פולש בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.

**6.4.4 מניעת מטרדים**

- א. מכולות ו/או מבני ההשנאה יהיו נעולים ועליהם יהיה שילוט מתאים המתריע על רמות קרינה אלקטרו-מגנטית סביב ובתוך המבנים.  
 ב. הסדרי פינוי אשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית.

**6.4.5 מניעת זיהום קרקע**

- א. היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים, בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה.  
 ב. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.

**ככלל, כל פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.**

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

- א. תהליך פירוק המתקן, לאחר סיום הפרויקט ייעשה תוך הקפדה על שמירת גבולות העבודה בתחום המגרש המיועד למתקן, ומניעת כל פגיעה בשטח הסובב.  
 ב. ההנחיות לעניין מניעת מטרדי אבק ורעש, פינוי אשפה והקמת שירותים זמניים שפורטו בסעיף 6.3 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.  
 ג. עם הפירוק יישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה העת, או יפנו לאתר מורשה על פי כל דין ועל פי הנחיות המשרד להג"ס כפי שייקבעו במועד פירוק המתקן.  
 ד. פירוק המתקן ייעשה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע והכל בהתאם להנחיות משרדי הגנת הסביבה ו/או חקלאות ו/או רשות הטבע והגנים.

**6.6 תשתיות**

- א. כללי: כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.  
 ב. חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח הרשות המוסמכת. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.  
 ג. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.

**6.7. ניקוז ונגר עילי**

1. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת לוודא שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תעלה על הכמות שנתרמה לשטח בטרם הקמת המתקן.
2. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.
3. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים בתכנית הטבעית של הקרקע הקיימת או כגידולים חקלאיים התואמים את השימוש של המתקן הפוטו-וולטאי.
4. יש להבטיח הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
5. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח התכנית, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכיו"ב.
6. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזורים המבונים והחניה.
7. אם בכוונת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה. וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.

**6.8. הוראות בנושא החשמל**

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

**6.9. היטל השבחה**

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

**6.10. חלוקה ורישום**

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

**6.11. הוראות בנושא עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד.	

**7.2 מימוש התוכנית ופקיעת תוקפה**

1. תכנית זו תאפשר הוצאת היתר בניה למתקן פוטו וולטאי בתוך 3 שנים בלבד מיום אישורה.
2. תכנית זו תחשב בטלה אם לא הוצא היתר להקמת מתקן פוטו-וולטאי מכוחה בתוך 3 שנים מיום אישורה וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו וולטאי המייצר חשמל.
3. מוסד התכנון שאישר את התכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד, ובתנאי שפורסמה על כך הודעה כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
4. פקע תוקפה של התכנית כאמור, יחול בתחומה ייעוד הקרקע שחל במקום ערב אישורה בכפוף לסעיף 1.6.1

8. חתימות

נחלה  
מושב עובדים להתיישבות  
חקלאית שיתופית בע"מ

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 57-00134-82	(וי.א.א.)	שמריה שרעבי / יעקב הראל	תאגיד/שם רשות מקומית: נחלה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ
תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה:	אד' ליאת איינהורן	תאגיד:
05.12.2014	חתימה:	אדריכלות ומינוי ערים	מ.ר. 111408
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 550230477		יהודית ברוניצקי / יורם ברוניצקי	תאגיד:
		אורסאן אנרגי 8 (א.ח) שותפות מוגבלת	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		רשות מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 57-00134-82	(וי.א.א.)	שמריה שרעבי / יעקב הראל	תאגיד:
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		נחלה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			תאגיד: