

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 1010/מפ/32**

**שם תוכנית: מתקן פוטו וולטאי, הנבנה גלאון**

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 19.05.2015  
**נתקבל**

**מחוז: דרום**  
**מרחב תכנון מקומי: יואב**  
**סוג תוכנית: תכנית מפורטת**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965  <b>מחוז הדרום</b>                  הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>8/5/15</u>  <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: <u>6/7/15</u>                  נגיד 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 מיום ה- 17.1.2011, י.פ. 6189, המסדירה את ההיבטים התכנוניים.

קייבון גלאון יחד עם חברת סנדיי פרוייקט 1 נערכו להקמת אתר ליצור חשמל באמצעות לוחות פוטו וולטאיים בשטחי הקייבון, כחלק ובהתאמה למדיניות שאושרה בתמ"א 10/ד/10.

לאחר שנבחנו מספר חלופות, בהתאמה למדרג האפשרויות שנקבע בתמ"א, נבחר אתר ממזרח לקייבון ומצפון לכביש 353 בו מתאפשרת הקמת מתקן פוטו וולטאי בחטיבת קרקע של כ- 123 דונם ששיעודה שונה ל"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים" למטרה זו. תפוקת החשמל המתוכננת במתקן זה עומדת על 8 מגהוואט. חיבור החשמל לאתר יבוצע מקו מתח גבוה העובר מדרום לשטח התכנית קו החשמל להוצאת האנרגיה יתוכנן, יוקם ויופעל על ידי חברת החשמל.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מתקן פוטו וולטאי , קיבוץ גלאון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
1010/מפ/32	מספר התוכנית	
122.976 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
01	מספר מהדורה בשלב	
12.03.2015	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ועדה מקומית יואב
		קואורדינטה X	186,250
		קואורדינטה Y	615,750
1.5.2	תיאור מקום	שטחים חקלאיים ממזרח לקיבוץ גלאון ומצפון לכביש 353.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	מועצה אזורית יואב
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות באר שבע קיבוץ גלאון - - -

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34070	מוסדר	חלק מהגוש		1,4

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.	פירוט	תמ"א 10/ד/10 ✓
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 על תיקוניה. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תמ"מ 14/4.	כפיפות	תמ"מ 14/4 ✓
12.01.2006	5480	תכנית זו משנה להוראות תכנית מתאר יואב 251/02/6 על תיקוניה. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית המתאר.	שינוי	251/02/6 ✓

**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	-	17	-	10.03.2014	אדי ליאת איינהורן	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 2,500	-	1	10.03.2014	אדי ליאת איינהורן	ועדה מחוזית	
נספח בניי	מנחה	1: 2,500	-	1	10.03.2014	אדי ליאת איינהורן	ועדה מחוזית	
נספח ניקוז והידרולוגיה	מנחה	1: 2,000	15	1	03.2014	אמנון נטיף, לביא-נטיף	רשות הניקוז	
מסמך סביבתי-נופי	רקע	-	105	-	03.2014	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 מורשי חתימה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	אהרון גלוסמן ארנון גורן	50358423 03984002		קיבוץ גלאון	570003848	ד.נ שדה גת 79555		05036266 67		Aharong@galon. org.il	

**1.8.2 יזם**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	זוהר לוי אמיר שגיא	023521438 025438375		סנדיי פרוייקט 1 בע"מ	514445089	אנדרי סחרוב 9 ת.ד 15001 חיפה 31905	04-8408091	0543170130		amos@smt.co.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה מורשי חתימה	מקצוע / תואר	
	02-5318706		02-5318888	רח יפו 216 ת.ד 36259 ירושלים		מינהל מקרקעי ישראל				בעלים
Aharong@galonn.org.il		0503626667		ד.ג שדה גת 79555	570003848	קיבוץ גלאון	50358423 03984002	אהרון גלוסמן ארנון גורן		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			00111408	015192669	ליאת איינהורן	אדריכלית	• עורך ראשי
gshelef@inter.net.il	076-5404346	052-3385433	076-5404345	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		059244053	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
tzeela.karniel@gmail.com	072-2765687	052-3662320	03-5336464	משה אביב 6 אור יהודה		דני עמיר ועמית שפירא	117568	032113383	צאלה קרניאל	אדריכלית	• סביבה
ron.frumkin@gmail.com	02-5332024	052-861702	02-5332028	ת.ד. 2444 מבשרת ציון 90805		רון פרומוקין יועץ אקולוגי		53619862	ד"ר רון פרומקין	אקולוג	• אקולוג
Amnon@lavi-natif.co.il	03-5584524		03-5584506	ת.ד. 48266 תל-אביב-יפו 61480		לביא-נטיף מהנדסים בע"מ	12712	09310590	אמנון נטיף	יועץ ניקוז	• ניקוז
ronen@hf-mapping.co.il	03-9627082		03-9627082	הכשרת הישוב 10 א.ת. חדש ראשלי"צ		הלפרין פלוס	442		משה פלוס	מוודד	• מוודד

**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
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או העברה 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.
מתקן פוטו וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל באמצעות המרה של אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית כפי שמוגדר בתמ"א 10/ד/10.

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**

הקמת מתקן פוטו וולטאי בשטחי קיבוץ גלאון.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן בהספק של 8 מגה וואט לצורך הפקת חשמל בגלאון.
2. שינוי יעוד קרקע מ"קרקע חקלאית" ל"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".
3. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב בייעוד "קרקע חקלאית".
4. קביעת זכויות בניה למבנים.
5. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, תנאים בהיתר ותנאים להפעלת המתקן.
6. קביעת שימושים ותכליות.
7. קביעת הוראות לטיפול נופי.
8. קביעת הוראות לפקיעת תוקף התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם | 122.976 דונם

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

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			תאי שטח		יעוד
	אתר עתיקות	זיקת הנאה למעבר ברכב			
	1		1		קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
	2	2	2		קרקע חקלאית
	3		3		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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
99.8%	122,691	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים		99.9%	122,820	קרקע חקלאית
0.1%	129	קרקע חקלאית				
0.1%	156	דרך מאושרת		0.1%	156	דרך מוצעת
100%	122,976			100%	122,976	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 עד להקמת המתקן
ב.	הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10, בהספק של כ- 8 מגאווט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולרית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות. לא 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.	אין לבצע עבודות עפר כלשהן.
ה.	חיבור החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
ו.	בתום הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי יפרק היזם ומגיש התכנית את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התכנית, והקרקע תשמש לחקלאות או לפי ייעוד בתכנית מאושרת ערב אישור המתקן הפוטו-וולטאי. שיקום השטח והשבתו לחקלאות יהיה עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
ז.	שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן יבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה.
<b>4.1.3</b>	<b>אתר עתיקות</b>
	ראה הוראות בסעיף 6.8

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	עיבוד חקלאי.
ב.	בשטח המסומן בזיקת הנאה יותר מעבר כלי רכב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	בהתאם לתכנית מתאר יואב מס' 251/02/6
<b>4.2.3</b>	<b>זיקת הנאה</b>
ב.	זיקת הנאה למעבר רכב. תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בשריט. זכות המעבר כאמור לעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
<b>4.2.4</b>	<b>אתר עתיקות</b>
	ראה הוראות בסעיף 6.8

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	לפי תכנית מאושרת מספר 2/108/03/6
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	לפי תכנית מאושרת מספר 2/108/03/6
<b>4.3.3</b>	<b>אתר עתיקות</b>
	ראה הוראות בסעיף 6.8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה -- מצב מוצע

1 - טבלת זכויות

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מקדמי						צידי-שמאלי	צידי-ימני	אחורי		
			עיקרי	שרות											שרות	עיקרי
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1	122,691	100 מ"ר	-	-	-	-	-	0.08%	(א) 4 (ב) 4.2 (ג) 8	1	0				ע"פ המסומן בתשריט
										90%	3.5 (ד)					

(א) גובה מבנה במ' מפני הקרקע.

(ב) גובה גדר במ' מפני הקרקע

(ג) גובה עמודי תאורה במ' מפני הקרקע.

(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 הבנייה הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפאנלים) ולמתקנים הנלווים להם. שנאים (בתוך מבנים מקוריים), כל הקולטים והמתקנים הנילווים, 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 הבנייה 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.
- התחום קווי הבניין תותר סלילת דרכי תפעוליות לקווי חשמל.

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

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

- א. הועדה 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 ההשנאה יכלל בבקשה להיתר.
- ה. התייעצות עם היחידה הסביבתית המקומית.
- ו. המלצת משרד החקלאות.
- ז. אישור הועדה 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. האחריות לשיקום השטח והשבתו לחקלאות חלה על המושב והיזם.
- ח. 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.
- ט. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- י. מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום "הוראות להקמה, תפעול ושיקום מחנות קבלן".
- יא. 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.
- יב. המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- יג. הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
- יד. חיבור מים למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכות המים של הישוב, המשמשות לעיבוד חקלאי.
- טו. היתרי הבניה יינתנו לאחר תיאום עם חברת מקורות לעניין מתקני מי השתיה שבעלותם ותתואם עם משרד הבריאות.
- טז. היזם נדרש להעביר אישור לצה"ל (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 שיאושרו, זהים במאפייניהם למתקנים שהורכבו בשד"ת אזרחיים על פי אישור ה-FAA/ICAO (על פי עקרון הדמיות).

בהיתר ירשם:

1. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידיאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.
  2. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת בכתב לצה"ל (יש לוודא את קבלת ההודעה).
- הקמת התחנה תדרוש תאום מול צה"ל (עיתוי, משך סגירה אווירית וכו') תוך התייחסות לגובה עגורנים או מנופים.

3. 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.
4. 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 הזים אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים דו"ח יוגש לרשות הניקוז.
5. 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.
6. בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 יד' בהוראות תמ"א 10/ד/10.
7. היתר הפעלה למתקן הפוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:
  - i. לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד האנרגיה והמים, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.
  - ii. מהנדס הועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.
8. הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד האנרגיה והמים 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 גבוה.
    - ב. לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע 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 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".
- 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.

**6.4. 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 יכוונו 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 מבנים****ותשתיות**

- 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.  
 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

<p>הקמת והפעלת הקו החלופי. ג. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.</p>
--

### 6.7. ניקוז ונגר עילי

<p>א. כל ההנחיות בנושא ניקוז ונגר עילי יהיו עפ"י ההנחיות המקצועיות של האגף לשימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות:</p> <p>1. כמות הנגר העילי היוצאת משטח התכנית לא תגדל מעבר לזו הנוכחית בעקבות הקמת המתקנים הפוטו-וולטאיים.</p> <p>2. בהתאם לתנאי השטח ושימושי הקרקע במתקן ובהתאם לצרכים וליכולת, על פי תנאי הקרקע במקום, ייעשה שימוש במי הנגר לצורך הרוויית הקרקע באזור התכנית.</p> <p>3. נגר הנוצר בשטח התכנית לא יזרם מיידית וישירות אל שטחים חקלאיים הסמוכים לתכנית וזאת על מנת למנוע נזקים לשטחים אלו.</p> <p>4. בשטח התכנית יבוצע תכנון הניקוז תוך שמירה על תוואי הזרימה הטבעי הקיים, ככל שיאפשרו האילוצים ההנדסיים של הקמת הפאנלים.</p> <p>5. מתוך מטרה להקטין ככל הניתן תופעות של עירוץ, התחתרויות וסחיפת קרקע בשטח התכנית, תכלול מערכת הניקוז אמצעים לשימור קרקע, כך שלא ייווצרו תנאים לסחיפה. אמצעים אלה כוללים פתרונות הנדסיים שונים, שלא יאפשרו זרימה חופשית של הנגר למרחקים ארוכים, וכן פתרונות אגרו-טכניים המקובלים לצורך מניעת סחף-קרקע.</p> <p>6. יש להבטיח מעקב לאיתור מוקדי אירוזיה כתוצאה מקילוח נגר מי הגשם מהלוחות לקרקע. לפי הצורך, מקומות אלו ייחופו בגזם מרוסק או בחומר גרנולארי.</p> <p>7. במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה של יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף ע"י איש מקצוע. דו"ח יוגש למשרד החקלאות במחוז דרום. במידה וימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה מסוג זה אחת ל-3 שנים. דו"ח יוגש למשרד החקלאות במחוז דרום.</p> <p>ב. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת לוודא שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תעלה על הכמות שנתרמה לשטח בטרם הקמת המתקן.</p> <p>ג. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.</p> <p>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.</p> <p>ה. יש להבטיח הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומן, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.</p> <p>ו. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח התכנית, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכיו"ב.</p> <p>ז. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזורים המבוינים והחניה.</p> <p>ח. אם בכוונת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה. וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.</p>
--

### 6.8 הוראות צה"ל

<p>א. המתקן יהיה מואר בתאורת אזהרה על פי התקן הישראלי החדש 5139. תכנון תאורת האזהרה תתואם מול חיל האויר.</p> <p>ב. קווי המתח המובילים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת ייתכנות להטמנה תת קרקעית. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם ימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות טיסה.</p> <p>ג. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המתקנים, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המגודר דורשת אישור נפרד.</p> <p>ד. הקמת התחנה תדרוש תאום נפרד מול חיל האויר (עיתוי, משך סגירה אווירית וכו') תוך התייחסות לגובה מנופים או עגורנים.</p>
---

### 6.9 הוראות בנושא עתיקות

<p>1. כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת</p>
--

- בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
3. 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.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.10 היטל השבחה**

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

**6.11 חלוקה ורישום**

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הבניה תבוצע בהינף אחד.	

**7.2 מימוש התוכנית**

- א. תכנית זו תאפשר הוצאת היתרי בנייה למתקן פוטו-וולטאי בתוך שלוש שנים בלבד מיום אישורה.
- 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 את התכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד, ובתנאי שפרסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
- ד. פקע תוקפה של תכנית כאמור לעיל יחול הייעוד שחל במקום ערב אישורה, קרקע חקלאית בכפוף לסעיף 6.1 ס"ק ז'.



**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ גלאון אהרון גלוסמן / ארנון גורן	<i>קיבוץ גלאון</i> ח.מ. 570003848	מספר תאגיד: 570003848
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: אד' לואת איינהורן	<i>לואת איינהורן</i> אדריכלות ופיקוח ערים מ.ת. 111408	מספר תאגיד: 18032015
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: סנדי פרוייקט 1 זוהר לוי / אמיר שגיא	<i>סנדי פרוייקט 1 בע"מ</i> ח.מ. 514445089	מספר תאגיד: 514445089
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: קיבוץ גלאון אהרון גלוסמן / ארנון גורן	<i>קיבוץ גלאון</i> ח.מ. 570003848	מספר תאגיד: 570003848
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או כל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בזמנו. ואין חתימתנו זו באה במקום חתימת כל בעל זכות בשטח חוזרן ואין כל רשות מוטמנת לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למעט חסר ספק מוצהר ביח כי אם נעשה או ייעשה על ידיו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרה או

**14-05-2015**

חודאח בקיס הסכם כאמור ואו זכותנו לכסלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק כנוקדת מכס תכנונית

**ענת ישראל - ס/מתכנת**  
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים