

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0573550

מתקן פוטו - וולטאי - מושב באר טוביה

דרום

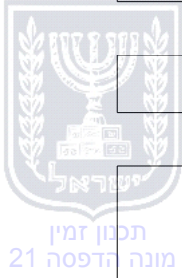
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה לאפשר הקמת מתקן פוטו-וולטאי בשטח חקלאי לצורך הפקת חשמל מקרינת השמש, מכוחה של תמ"א 10/ד/10- תוכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאים שאושרה בחודש ינואר 2011. התוכנית תואמת להחלטות ממשלת ישראל לפעול לקידום אנרגיה מתחדשת באזור הנגב והערבה, כאשר יעד הפקת חשמל מאנרגיה מתחדשת הוא 10% בשנת 2020, 13% בשנת 2025 ו 17% בשנת 2030.

-ייצור חשמל באמצעות תאים פוטו-וולטאים הינו מקור אנרגיה נקי, בר קיימא, המספק חשמל ירוק, מקטין את תלות המשק בדלק פוסילי, מייצר מקומות עבודה, ומספק הכנסה לבעלי קרקע חקלאית. לצורך הקמה והפעלת הפרוייקט התקשר מושב באר טוביה עם חברת שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת. בע"מ על חטיבת קרקע חקלאית בשטח של 115.235 דונם מתוך משבצת הקבע של היישוב, זאת בהתאם למדיניות מועצת רשות מקרקעי ישראל ועפ"י החלטות ממשלת ישראל.

-במסגרת התוכנית נקבעו הכללים לאופן הקמת המתקן ומנגנון חיבורו לרשת החשמל במתח הגבוה. שינוי בהספק המתקן כל עוד קיבל הסכמה של חברת חשמל לא יהווה שינוי בתוכנית.

-בתוכנית נשמרת האפשרות להמשיך ולעבד את השטח החקלאי בגידולים תואמים למתקני הקולטים הפוטו-וולטאים, באישור אגף שימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות.

-התוכנית אינה מחייבת ביצוע עבודות עפר ופיתוח משמעותיים באתר, כך שבכל עת בה יוחלט על הפסקת השימוש בקולטים הפוטו-וולטאים, ניתן יהיה להחזיר את השטח בקלות ובמהירות לעיבוד מלא. דרך הגישה למתקן תהיה מדרך חקלאית קיימת.

- מתקן הפוטו-וולטאי אינו מטיל מגבלות על המשך עיבוד חקלאי בשטחים סמוכים. הצבת הקולטים לא משנה את משטר זרימת מי הנגר באתר, אינה משנה את איכות האוויר באזור, אינה יוצרת מקורות רעש, המשנות את אופי האזור החקלאי הפתוח.

- במסגרת התכנית שולבה תכלית של אגירת חשמל מהחשמל המיוצר במתקן עצמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מתקן פוטו-וולטאי - מושב באר טוביה

616-0573550

מספר התכנית

115.230 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר טוביה
קואורדינאטה X	172739
קואורדינאטה Y	626259

1.5.2 תיאור מקום

שטח התוכנית נמצא בשטחים החקלאיים של מושב באר טוביה, מדרום למושב באר טוביה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: באר טוביה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1034	מוסדר	חלק		39-40
1040	מוסדר	חלק		73

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



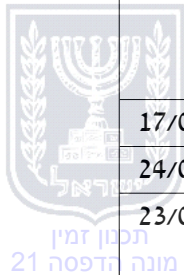
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189		פירוט	תמא/ 10 / ד / 10
24/05/2016	7162	7271		פירוט	תמא/ 10 / ד / 10 / 1
23/01/2000		4845	שינוי שניתן מתוקף 10/ד/ 10	ללא שינוי	תממ/ 4 / 14
09/12/1971	531	1784	תכנית זו משנה את ייעוד הקרקע החקלאית המפורטת בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 02 / 101 ממשיכות לחול. (תוכנית ד/631 לפני ששונה שמה)	שינוי	101 / 02 / 8
15/07/1971	2193	1738	תכנית זו מראה התחברות לדרך הקיימת המפורטת בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 117 ממשיכות לחול. (תוכנית ד/716 לפני ששונה שמה)	שינוי	117 / 03 / 8



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית טל אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית טל אור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 19 17/10/2017	דוד מנינגר	03/10/2017	26	1: 2000	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח בינוי	08: 40 17/12/2018	חגית טל אור	16/12/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז_באר טוביה	10: 04 18/11/2018	דוד מנינגר	10/06/2018	31	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	תשריט ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז באר טוביה	10: 16 18/11/2018	דוד מנינגר	21/06/2018	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	מסמך נופי סביבתי	12: 48 04/12/2018	דוד מנינגר	28/11/2017	82	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	מצב מאושר	08: 41 17/12/2018	חגית טל אור	16/12/2018	1	1: 2500	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אשר גולדמן		באר טוביה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	באר טוביה	(1)		08-8581005		mazkirbt@inter.net.il
	פרטי	צלילה ראביד		באר טוביה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	באר טוביה	(1)		08-8581005		mazkirbt@inter.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באר טוביה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בר נבות		שיכון ובינוי אנרגיה מתחדשת בע"מ	קרית תעופה	(1)		03-6301111		ron_e@shikunbinui.com

(1) כתובת: קרית שדה התעופה הירדן 1א' ת.ד. 1133.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
mazkirbt@inter.net.i		08-8581005			באר טוביה (1)	באר טוביה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"		אשר גולדמן		חוכר
mazkirbt@inter.net.i		08-8581005			באר טוביה (1)	באר טוביה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"		צלילה ראביד		חוכר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה (1) כתובת: באר טוביה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
urbana.001@gmail.com		072-2503703	165	הר יעלה	מסלת ציון		81766	חגית טל אור	עורך ראשי	אדריכל
sivan.t.arc@gmail.com				(1)	חשמונאים		16644570	סיון טאוב	אדריכל	
david@geoteva.co.il	08-9609305	08-6909310		(2)	עומר	גיאוטבע בע"מ		דוד מנינגר	יועץ סביבתי	
office@kav-medida.co.il		077-4518726		(3)	הרצליה		984	איל רבינוביץ	מודד	

(1) כתובת: החרמון 14 ב.

(2) כתובת: אזור תעשייה 9 עומר.

(3) כתובת: משכית 15.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דרך גישה	דרך אשר נועדה לאפשר גישה לצורך הקמה, טיפול ואחזקה של המתקן הפוטו-וולטאי.
ממיר	מתקן בתוך מבנה המתאים את המתח הישר המיוצר בקולטים לזרם חילופין המתאים לרשת החשמל הארצית.
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, הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים, שטח המתקן יכול את כל התשתיות הדרושות לתפעולו (כולל אגירת חשמל מהחשמל המיוצר במקום) למעט קווי החשמל לחיבורו לרשת החשמל הארצית.
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה, או להעברה של חשמל, תקשורת, מים ניקוז וביוב.
שנאי	מתקן המשנה מתח חשמלי.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק של כ-10 מגה וואט לצורך הפקת חשמל במושב באר טוביה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) הקמת מתקן בהספק של כ-10 מגה וואט לצורך הפקת חשמל מאנרגיה סולרית.
- (ב) שינוי יעוד קרקע מ"אזור חקלאי" ל"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".
- (ג) קביעת השימושים המותרים.
- (ד) קביעת הוראות בניה.
- (ה) קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות.
- (ו) קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.
- (ז) קביעת תנאים להפעלה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	2
דרך מאושרת	3
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	קרקע חקלאית	2
קו ביוב מאסף	קרקע חקלאית	2
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	3
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	158.6	0.14
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,737.41	1.51
קרקע חקלאית	113,339.44	98.36
סה"כ	115,235.45	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	158.6	0.14
קרקע חקלאית	1,737.41	1.51
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	113,339.44	98.35
סה"כ	115,235.45	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

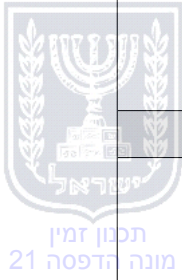


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה, בהספק של כ- 10 מגה וואט. 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.</p> <p>ב. הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו-וולטאי.</p> <p>ג. לא יותרו מגורי שומר.</p> <p>ד. בשטח זה יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם ובמהלך הקמתו ותפעולו ככל הניתן.</p> <p>ה. יותרו מתקנים לאגירת חשמל מהחשמל המיוצר במתקן עצמו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. השטח מיועד למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר בשטח התכנית, למעט שימוש חקלאי יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. בשטח התכנית יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם ובזמן תפעולו.</p> <p>ג. המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.</p> <p>ד. בתום הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי יפרק היזם ומגיש התכנית את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התכנית לרבות הסרת מתקנים, משטחי בטון וגדרות, והקרקע תשמש לחקלאות לפי הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. האחריות לשיקום הקרקע לחקלאות תחול על יזם ומגיש התכנית.</p> <p>ה. תותר הקמת גדרות היקפיות ושערים בגובה 3 מ', שערים ואמצעים למיגון ואבטחה עפ"י הנחיות קב"ט בטיחות משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים. פרט הגדר יתואם עם רט"ג לעניין המעבר בעלי חיים.</p> <p>ו. מיקום חדרי השנאים יתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון לעניין מרחקי ההפרדה בגין קרינה אלקטרומגנטית.</p> <p>ז. גובה הפאנלים הפוטו-וולטאיים שעל הקרקע לא יעלה על 4 מ', גובה התשתיות הנלוות ומבני העזר במתקן לא יעלה על 4 מ'. הגבהים של הפאנלים ייקבעו בעת הוצאת היתר הבנייה בהתאמה לתקנות כפי שיהיו בתוקף באותו העת.</p> <p>ח. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים. מחנה הקבלן יהיה ביעוד קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ט. עבודות עפר יצומצמו ככל הניתן.</p> <p>י. תשתית החשמל הפנימית באתר תוטמן, החיבור לרשת חלוקת החשמל תעשה לפי הנחיות חברת החשמל.</p> <p>יא. באתר תותקן תאורה שתשמש לחירום בלבד.</p> <p>יב. תאורה זו תכוון כלפי הקרקע ואל פנים האתר, למניעת זיהום אור. מצב רגיל תאורה כבוייה.</p> <p>יג. הקמת והפעלת מתקנים לאגירת חשמל יעשו כפי שפורט בסעיף 6.2.</p>

קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. יותרו שימושים עפ"י תוכנית תקפה . ב. בתא שטח 2 יותר שימוש לדרך גישה לרכב על כל רכיביה ועבודות ההכשרה הנדרשות לכך. ג. הנחת מערכות תשתית הנדסית על הקרקע.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. קווי מים ותקשורת יהיו ת"ק ויונחו בתחום או בסמוך לדרכים חקלאיות קיימות. 2. בעת הקמת המתקן תבוצע הריסת הסככה הקיימת בכניסה למתקן והמסומנת להריסה בתשריט.</p>	
<p>תנועה</p> <p>ב</p> <p>1. רוחבה המירבי של דרך הגישה לא יעלה על 5 מ'. 2. חומרי הגימור בדרכים אלה יהיו קרקע טבעית, מצעים או כל חומר כבוש אחר. 3. תשמר הזכות לשימוש בדרכי הגישה הקיימות שהוקנו לחקלאים ולציבור ותיאסר גידורה או חלקים ממנה. 4. בעת הקמת המתקן הפוטו-וולטאי תיאסר חסימת דרך הגישה כתוצאה משהיית משאיות, עודפי עפר וכיו"ב. 5. בתא שטח 2 תתאפשר גישה ומעבר כלי רכב לצורך טיפול במתקן. 6. לא תותר בנייה או חנייה בתא שטח 2 (תא שטח של זיקת ההנאה).</p>	
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>דרך גישה למתקן ולאורכה תשתיות הנדרשות להקמתו ותפעולו וכן לצרכי השימושים החקלאיים.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>תנועה</p> <p>א</p> <p>הירידה מהכביש (תא שטח 3) למתקן הפוטו-וולטאי תעשה מהדרך החקלאית הקיימת היום ובאופן בטיחותי.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעל הכניסה הקובעת									
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	5 (2)	60	980	250	730 (1)	113339.44	1	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבניה הנדרשות לקולטים הפוטו-וולטאים (הפנלים) 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 הבניה הקבועים בטבלה, וזאת בתכסית מרבית ומגבלות הבניה הקבועים בתכנית זו.

ב. 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 ולכל שימוש אחר, כאמור יחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.

ג. טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות התכנית ובטבלה שלעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטחי בניה לטובת אגירת אנרגיה..

(2) (א) גובה מבנה- 5 מ'. ניתן יהיה לחרוג מגובה זה עבור הצבת קולטים סולאריים מעל גג המבנה, כדי לייצר חזות אחידה למתקן.

(ב) גובה פנל- 4 מ'.

(ג) גובה גדר- 3 מ'.

(ד) גובה תשתיות נילוות (עמודי תאורה ואבטחה) - 8 מ' .




תכנון זמין
מונה הדפסה 21





תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:</p> <p>(א) הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי (ובכלל זה מתקנים לאגירת חשמל) ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>(ב) אישור ספק שירות חיוני לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.</p> <p>(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.</p> <p>(ד) מיקום מבני ומתקני ההשנאה ייכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.</p> <p>(ה) הוועדה המקומית תבחן כי גידור המתקן הפוטו-וולטאי נקבע בהתאם לפריסת המתקנים המבוקשת בהיתר, מבלי לפגוע בגמישות התכנית בדבר הגדלה אפשרית של הספק המתקן הפוטו-וולטאי.</p> <p>(ו) התייעצות עם משרד החקלאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.</p> <p>(ז) 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.</p> <p>(ח) בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבניה ופיתוח השטח, ואישור על פינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין באחריותם של מבקשי ההיתר. אכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>(ט) תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>(י) מחנה הקבלן יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום "הוראות להקמה, תפעול ושיקום מחנות קבלן".</p> <p>(יא) לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או 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 לעיל ובכפוף לכל דין.</p> <p>(יב) המבנים במתקן פוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.</p> <p>(יג) הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדן.</p> <p>(יד) תנאי למתן היתר בניה תיאום עם רשות הניקוז לתכנון מפורט של אמצעי הגנה משיטפונות.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>אגירת חשמל:</p> <p>1. מבקש ההיתר יכין מסמך סביבתי בו תתואר הטכנולוגיה המוצעת, כושר האגירה, מיקום המתקן, השפעות הצפויות על הסביבה והנוף ואמצעים למניעתן או צמצומן.</p>

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>2. המסמך הסביבתי יוכן לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. לא ייעשה שימוש בדלקים, שמני מנוע וגנרטורים המבוססים על מנועי שריפת דלקים לשם יישום טכנולוגית האגירה בתכנית זו.</p> <p>4. מוסד התכנון ידון בבקשה לאחר קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>5. עדכון נספח הבינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6. האגירה תהא מהחשמל המיוצר במתקן הפוטו וולטאי בתכנית זו.</p> <p>7. קבלת אישור הרשות לשירותים ציבוריים חשמל, כי מבקש ההיתר רשאי לעסוק באגירת חשמל.</p> <p>8. מבקש ההיתר יתחייב כי בתום החיים המועילים של המתקן, הגריעה תעשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>


6.3	תשתיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>א. כללי: כל מערכות התשתית בתחום המתקן הפוטו-וולטאי תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.</p> <p>ב. חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו ע"י מגיש התכנית ובהתאם להנחיות בעל התשתית ובפיקוח הרשות המוסמכת. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.</p> <p>ג. במידה שאין צורך העתקת קו התשתית אזי בהיתר הבנייה מכוח תכנית זו יקבעו מגבלות הבטיחות והבטחת גישה לקו התשתית. לעניין סעיף זה: "קו תשתית" - קו עילי או תת קרקעי להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.</p> <p>ד. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.</p>

6.4	ניקוז
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>1. העקרונות המופיעים בנספח "ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז" המצורף למסמכי התכנית יהיו מחייבים.</p> <p>2. תכנית הניקוז תראה שימור נגר בתחום המתקן לסופת גשם יומית בעובי של כ - 45 מ"מ.</p> <p>3. יש לנקוט בכל אמצעי על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תהיה גדולה יותר מכמות הנגר והסחף שתורם השטח לפני הקמת המתקן.</p> <p>4. תישתל צמחייה מקומית למניעת נזקי סחף קרקע.</p> <p>5. אם בכוונת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה, וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.</p> <p>6. שימור קרקע בשטח המתקן ובתעלות יעשה ע"י זריעה של צמחיה מתאימה בין הפאנלים להגדלת חספוס הקרע וחיזור מים.</p> <p>7. ייעשה שימוש במתקני איגום והשהיית נגר בתחום המתקן על מנת לרסן את ספיקת המים במוצא הנגר אל ערוצי הנחלים, למנוע נזקים לשטחים הסמוכים ולעודד לחלול בשטח התכנית.</p> <p>8. מתקני הניקוז ייבדקו ויתחזקו באופן רציף לאורך השנה ולפני עונת הגשמים באחריות מפעיל האתר.</p> <p>9. אחת לשנה, במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה ע"י איש מקצוע לבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות מחוז דרום.</p> <p>10. במידה ויימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות, יוסיף היזם אמצעים נוספים.</p> <p>11. יישמר השיפוע הטבעי של השטח והמתקן ינוקז בכיוונו הטבעי.</p> <p>12. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים בשטח ביעוד קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים, יובטח כי בשטח שמתחת לפנלים ינקטו אמצעים שיאפשרו החדרת מי נגר עילי לשביעות רצונו</p>


<p>ניקוז</p> <p>של מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>גמישות לתכנית</p> <p>- יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים במצטבר שלושת התנאים הבאים:</p> <p>1. החיבור לרשת החשמל יהיה לקו מתח גבוה, בהתאם לאישור חברת החשמל לישראל ולא לקו מתח עליון.</p> <p>2. לא יוגדל השטח ביעוד "קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".</p> <p>3. נקבע ההספק על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים-חשמליים.</p> <p>- ניתן לחלק את השטח לתאי שטח קטנים ולהקים מתקנים קטנים, בתאי השטח שייווצרו, לאחר קבלת חו"ד חברת החשמל לישראל. החלוקה תעשה בתשריט חלוקה כדין.</p> <p>- ניתן להציב קולטים סולאריים על גג המבנים באתר, מעל הגובה המרבי המותר למבנים.</p>	<p>6.5</p>
<p>סביבה ונוף</p> <p>א. כללי</p> <p>1. היזם יגיש לאגף מניעת רעש וקרינה במשרד להגנת הסביבה דו"ח הערכת סיכונים ע"מ לקבל היתר הקמה למקור קרינה. בתוך שלושה חודשים מיום הפעלת המתקן על היזם להגיש לאגף מניעת רעש וקרינה במשרד להגנת הסביבה בקשה לקבלת היתר הפעלה.</p> <p>2. במידה ויבוצעו עבודות העלולות לגרום לחריגות מהחוקים, התקנות וההנחיות הרלוונטיות לרעש המותר מאתרי עבודה, יש להציג לאישור רכז הרעש במשרד להגנת הסביבה-מחוז דרום חוות דעת המציגה את רמות הרעש הצפויות והפתרון אקוסטי (טכני או מנהלתי) הנדרש לעמידה בקריטריונים המקובלים.</p> <p>3. לעת הוצאת היתר הבניה, מוסד תכנון יבחן את השימוש בטכנולוגיה מיטבית לייצור חשמל בהספק המקסימלי האפשרי בהתאם לשטח התכנית והוראותיה.</p> <p>4. חומרים לבנייה חומרים לבנייה וסלילה אם ידרשו יובאו ממחצבות מאושרות ובתאום רט"ג (למניעת כניסת מינים פולשים).</p> <p>ב. ממשק צמחייה, ערכי טבע ואקולוגיה</p> <p>למניעת פגיעה בערכי טבע ואקולוגיה יינקטו האמצעים הבאים:</p> <p>1. יעשה שימוש בצומח במטרה לייצב את הקרקע ואת תעלות הניקוז, למנוע סחף קרקע, למנוע פגיעה בתשתיות המתקן, לצמצום מטרדי אבק ולקדם את הטמעת המתקן במערכת האקולוגית המקומית.</p> <p>2. בשטח המתקן יש לאפשר לצמחייה מקומית להתפתח תוך כדי סילוק מתמשך של מינים פולשים. במידת האפשר תינתן עדיפות למינים נמוכים ומשתרעים בהתאם למערכת האקולוגית המקומית.</p> <p>3. ניטור מינים פולשים יבוצע כחלק מממשק ניהול הצמחייה בתדירות של פעם בחצי שנה ע"י מומחה בנושא (יועץ סביבתי, אגרונום, אקולוג וכיו"ב). יש להסיר מינים פולשים שיאותרו במסגרת הניטור. שטח הניטור יכלול את שטח המתקן, דרכי הגישה למתקן ואת השוליים החיצוניים לגדר אך בתחום הקו הכחול.</p>	<p>6.6</p>
<p>סביבה ונוף</p> <p>4. יצירת פתחים בגדר האתר בתום תקופת ההקמה, המשמשים למעבר בעלי חיים קטנים. מרחק מרבי בין הפתחים כ-100 מטר ומידותיו כ- 20*15 ס"מ (כפי שמופיע בנספח הבינוי). פרט הגדר הסופי יתואם מול רט"ג.</p>	<p>6.7</p>



5. בתקופת התפעול יבוצע ניטור אקולוגי תקופתי (פעמים בשנה) הכולל סריקת גדרות האתר לבחינת תקינות שימות השימוש בפתחי מעבר בע"ח. מועד הניטור הסופי יתואם עם היועץ האקולוגי של הפרויקט ופקח רט"ג.
6. טרם תחילת העבודה יבוצע ניטור צמחים פולשים באתר.
7. כל שנה תבוצע בדיקה לקיומם של מינים פולשים ומתפרצים. ככל וימצאו כאלו הרי שהאמור יובא לידיעה והתייעצות מול רט"ג, ויטופלו בהתאם להנחיות רט"ג. ניטור מינים פולשים יבוצע בתדירות של פעם בחצי שנה ע"י מומחה בנושא (יועץ סביבתי, אגרונום, אקולוג וכיו"ב). יש להסיר מינים פולשים שיאותרו במסגרת הניטור. שטח הניטור יכלול את שטח המתקן, דרכי הגישה למתקן ואת השוליים החיצוניים לגדר אך בתחום הקו הכחול.
8. במסגרת שיקום נופי אסורה זריעת ו/או נטיעת מינים פולשים.
9. במסגרת ממשק הצומח יש להקצות מספר חלקות מוגבלות לשזרוע מינים מקומיים בהתאם לשיקולי ניקוז ואקולוגיה בתיאום עם אקולוג / אגרונום. ככל הניתן יעשה שימוש בצמחיה מרובת צוף המעודדת התפשטות פרפרים ודבורים.
10. הטיפול בצומח בשטח התכנית ובשוליה יעשה באמצעים מכאניים ללא שימוש בחומרי הדברה.
11. במידת הצורך, אין להשתמש בשטח התכנית במלכודות דבק או באמצעי הרעלה אלא במלכודות רשת. יש ליצור קשר עם רט"ג לגבי מפגעים מתמשכים הקשורים בחיות בר בתחום התכנית או במקרה של מפגש עם חיית בר פגועה או איתור אתר קינון במהלך העבודות.
12. כל פסולת המצויה באתר טרם עבודות העפר, ופסולת שתיווצר בתהליך ההקמה ובמשך פעילות המתקן תפונה לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. יש להקפיד כי בתקופת ההקמה הפסולת תיאסף במכלים שאינם מאפשרים פיזור של הפסולת.
13. בעבודות הכוללות חפירת תעלות לשם הטמנת קווי תשתית יש להשאיר בתום כל יום עבודה ערימות עפר בתעלות הפתוחות, במרחק שלא יעלה על 100 מ' זו מזו, בשיפוע של 1:2. זאת על מנת לאפשר לבעלי חיים שנלכדו בתעלה במהלך הלילה לצאת מממנה. כמו כן, יש לסרוק את התעלות לנוכחות חיות לכודות טרם הנחת התשתית ומילוי התעלות.
14. במידה ותיישם מערכת הפעלה המשלבת טראקרים, בתקופת ההפעלה של המתקן יש עדיפות להשאיר את הפאנלים במנח משופע (מנח שאינו מאוזן) בשעות הלילה.
15. עבודות הקמה בשעות החשיכה יבוצעו בתיאום וקבלת הסכמות הגופים המוסמכים על פי הוראות חוק רעש ומטרדים.
16. יעשה שימוש בתאורת Full cut-off בעלת אור חם, שהטמפרטורה שלה אינה עולה על 3000 קלווין, בעדיפות לנורות נל"נ.
17. ערכי טבע מוגנים- במידה ובמהלך העבודות יתגלו ערכי טבע המוגנים ע"פ חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח, 1998 יש להימנע מפגיעה בערך הטבע ולהודיע מיד לרשות הטבע והגנים. הפגיעה בערך טבע מחויבת בקבלת היתר בכתב מרשות הטבע והגנים. במידת הצורך ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות הדרושות על-מנת לשמר את ערך הטבע- זאת ע"פ הנחיית רשות הטבע והגנים הלאומיים.
- ג. שטחים חקלאיים
- למניעת פגיעה בשטחים חקלאיים על הקבלן לנקוט אמצעים הבאים:
1. תנועת כלי רכב תתבצע בדרכים קיימות בלבד.
 2. בקרת מהירות זרימת נגר עילי למניעת ארוזיה וסחף קרקע באמצעות הסדרת שיפועים ושתילת צמחייה מקומית נמוכה.
 3. ניטור הסחף בשטח האתר יבוצע בסיום עונת הגשמים.

6.7	סביבה ונוף
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>ד. מטרדי אבק למניעת פיזור והסעת אבק מהאתר על הקבלן לנקוט אמצעים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הפחתת מטרדי אבק לאורך חיי המתקן תבוצע בעזרת ממשק צמחייה שיבוצע ובצע על פי המפורט מעלה. 2. תנועת כלי הרכב מחוץ לאתר תתבצע בדרכים סלולות בלבד. 3. הגבלת מהירות נסיעה בשטח האתר ל-20 קמ"ש. 4. העמסת חומר למשאיות תעשה בגובה נמוך ככל הניתן. <p>כיסוי משאיות להובלת פסולת אל מחוץ לאתר ביריעות מתאימות ומהודקות.</p>

6.8	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות בהתאם לדין. היה והעתיקות שתתגלינה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>

6.9	תנאי להקמה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>בהיתר יירשם :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית. 2. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הביטחון שבועיים מראש. 3. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה מסירת הודעה לחיל האוויר. 4. שבועיים לפני הקמת התחנה, תימסר הודעה לרשות הטבע והגנים. 5. בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לאחר פירוק המתקן בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה. 6. במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור, אחת ל-3 שנים והדו"ח יוגש לרשות הניקוז. 7. יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/ נקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים-חשמל. 8. 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 לקרבת כלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת חשמל. 9. היתר הפעלה למתקן הפוטו-וולטאי מתוקף חוק החשמל התשי"ד 1954 יינתן רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה : א. לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954. ב. מהנדס הוועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.

6.10	הוראות בדבר קיום היועצות
	<p>הוראות בדבר קיום היועצות : בכל מקום בו נדרש תיאום, חוות דעת או היועצות עם גורמים חיצוניים על פי תכנית זו, יתבצע הנ"ל בתוך 30 ימים מיום שהועברו מסמכים לאותו הגורם ע"י</p>

הוראות בדבר קיום היועצות

6.10

יזם התכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, יקבל מוסד התכנון החלטה ללא קבלתה. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין".

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בשלב אחד או יותר.	

7.2 מימוש התכנית

1. הוצאת היתרים תתאפשר בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.
2. התכנית תחשב בטלה אם לא ניתן היתר בניה למתקן פוטו וולטאי מכוחה בתוך 5 שנים מיום אישורה, וכן אם לא הוקם מכוחה, בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר, מתקן פוטו וולטאי המייצר חשמל.
3. מוסד התכנון רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בהתאם לסעיף 11.20 בתמ"א 10 / ד / 10 / 1 ותפורסם על כך הודעה כפי שמתפרסמת הודעה על אישור תכנית.
4. פקע תוקפה של התכנית כאמור לעיל יחול הייעוד בתא שטח מס' 1 בייעוד חקלאי, או הייעוד שיהיה בתוקף באותה עת.

הפעלת המתקן :

הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים בהתאם לחוק החשמל התשי"ד 1954, בנוסף לכל האמור בתכנית זו.