

2126563-1

תכנית מס' ג/18674

מב"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מס' תכנית 18674/א
תאריך 21-08-2015

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18674

שם תוכנית: חוות רוח עמק הבכא

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גולן
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מועצה אזורית גולן</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית מס' <u>18674/א</u> הועדה המקומית בישיבה מס' <u>2009</u> מיום <u>14.5.09</u> החליטה להמליץ על מסן תוקף התכנון הנקובה לעיל</p> <p>י"ר העדה אלי מכה</p>	
<p>מינהל התכנון - מחוז צפון</p> <p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>18674</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>29.2.15</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענת אישור שר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענת אישור שר</p> <p>מנחל מינהל התכנון י"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>18674</u> פורסמה ב"ק"מ הפיסקה מס' _____ מיום _____</p>
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אושרה ע"י שר האוצר</p> <p>בכ"ת ש"ר <u>28.8.15</u> מ/1574 מנהלת מינהל התכנון</p>

דברי הסבר לתוכנית

אתר עמק הבכא ממוקם בצפון מזרח הגולן, צפונית לקוניטרה, מזרחית ליישובים אל-רום ומרום-גולן.

האתר הוא בעל צביון כפרי, המשמש למרעה ולחקלאות. באתר קיים משטר רוחות מתאים (שנמדד ועובד לאורך שנים) המאפשר הקמת פרויקט לניצול כלכלי של אנרגיית הרוח מבלי שתפגע היכולת להוסיף ולקיים את שימושי הקרקע הקיימים ותוך שימורם. בנוסף, קיימת תשתית אירגונית של יישובי הסביבה, התומכים בהקמת הפרויקט.

התכנית מכילה את מתקני תחנת הרוח, וכן קובעת זיקות הנאה למעבר רכב לציבור הרחב, אשר, בין היתר, יאפשרו את הקמת תחנת הרוח ואחזקתה השוטפת. שטח התכנית המיועד לבסיסי תחנת הרוח עומד על כ- 11 דונם, מתוך כ- 98 דונם הכלולים ביעוד קרקע מתקנים הנדסיים.

זהו פרויקט בהיקף גדול של מעל 100 מגה וואט ובהשקעה כספית של כ- 550 מליוני שקלים, אשר מימושו יכול להוות נדבך חשוב במימוש מדיניות הממשלה בנושא אנרגיה מתחדשת, לרבות מימוש החלטה מספר 4450 (חכ/176) מיום 12.01.09, וקידומו אף עולה בקנה אחד עם העקרונות אשר קבעה מועצת מקרקעי ישראל בהחלטתה מספר 1162: "הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית".

נוכח היקפו יכול הפרויקט לתרום באופן משמעותי לפיתוח הכלכלי של הגולן וליצירת מקורות תעסוקה חדשים. הוצאת החשמל תעשה על בסיס קו מתח עליון שיוקם על ידי חברת החשמל ויתחבר לתחנת המשנה המוצעת בתכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	חוות רוח עמק הבכא
	מספר התוכנית	
1.2 שטח התוכנית		523.2 דונם
1.3 מהדורות	שלב	• מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	02
	תאריך עדכון המהדורה	10/09/2015
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	.ל.ר.
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
		קואורדינאטה X	274000
		קואורדינאטה Y	785000
1.5.2	תיאור מקום	בקרבה לישובים אל-רום ומרום הגולן, בעמק הבכא	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גולן
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אורטל, אלוני הבשן, קדמת צבי, נווה אטיב, אודם
		שכונה	לא רלבנטי
		רחוב	לא רלבנטי
		מספר בית	לא רלבנטי
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית		
	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש
	202000	• מוסדר	• חלק מהגוש
	הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.		
1.5.6	גושים ישנים		
	מספר גוש	מספר גוש ישן	
	לא רלבנטי	לא רלבנטי	
1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות		
	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח	
	לא רלבנטי	לא רלבנטי	
1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית		
	לא רלבנטי		

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/08/2002	5107	תכנית זו אושרה במועצה הארצית ב-25.3.14 בהתאם להוראות סעיף 35'ב' לתמ"א.	אישור עפ"י תמ"א	תמ"א 11/3/ב
27/12/2005	5474	מרקם שמור ארצי ורגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח שימור משאבי מים	כפיפות	תמ"א 35
19/12/1995	4363	תכנית זו אושרה במועצה הארצית ב-25.3.14 בהתאם להוראות סעיף 11'ב' לתמ"א.	אישור עפ"י תמ"א	תמ"א 22 יער וייעור
18/09/2006	5606	בשטח התכנית עורקי ניקוז במחוז צפון.	כפיפות	תמ"א 3/ב/34 ניקוז ונחלים
16/08/2007	5704	אזור פגיעות מי תהום גבוהה א'1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
14/09/2009	5998	קווי מים קיימים.	כפיפות	תמ"א 5/ב/34
12/10/2008	5857	תכנית זו אושרה בועדה המחוזית ביום 10.01.13 בהתאם להוראות סעיף 7.4 בתמ"א.	כפיפות	תמ"א 8/ד/10
26/03/1989	3640	תכנית זו אושרה במועצה הארצית ב-25.3.14 בהתאם להוראות סעיף 4.2.2 (3) לתמ"מ.	כפיפות	תמ"מ 3/2
19/05/2013	6593	שינוי זיקת הנאה לרכב לדרך מוצעת	שינוי	18188/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מנספד-קהת אדריכלים	10.09.2015	לא רלבנטי	24	לא רלבנטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	מנספד-קהת אדריכלים	25.08.2015	1	לא רלבנטי	1:5,000	• מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	מנספד-קהת אדריכלים	12.08.2015	1	לא רלבנטי	1:5,000	• מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	ר' יעל הנדסה בע"מ	12.08.2015	1	לא רלבנטי	1:1,000 1:5,000	• מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	אדרי יורם אגמון	12.08.2015	1	לא רלבנטי	1:5,000	• מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	חבי אדמה	12.06.2011	לא רלבנטי	215	לא רלבנטי	• מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
	ועדה מחוזית	מנספד-קהת אדריכלים	01.05.2014	לא רלבנטי	4	לא רלבנטי	• מנחה	נספח נופי סביבתי הכולל הנחיות ניטור לאחר הקמת הטורבינות
	ועדה מחוזית	מנספד-קהת אדריכלים	25.08.2015	1	לא רלבנטי	1:50,000	• רקע • כמף • להחלטות • מוסדות • התכנון	תרשים סביבה- מעבר קווי החשמל עד לנקודת חיבור עם רשת החשמל הארצית
	ועדה מחוזית	מנספד-קהת אדריכלים	30.08.2015	לא רלבנטי	3	לא רלבנטי	• מנחה	נספח עיצוב אדריכלי

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												
גוש/ חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ronit@golan.org.il			04-6969713	ת.ד. 13, קצורין 12900		הוועדה המקומית לת"יב גולן					

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mazkiron@ortal.org.il merakez@ortal.org.il	04-6960800	052-3318609	04-6960711	ד.ג. רמת הגולן 12430		אורטל					
mazkirak@barak.net.il	04-6962503	050-8875502	04-6960003	ד.ג. רמת הגולן 12412		אלוני הבשן					
kidmat@barak.net.il niskakdmz@gmail.com	04-6962170	054-2600160	04-6962444	ד.ג. רמת הגולן 12421		קדמת צבי					
neveativ@skihhermon.co.il	04-6982829	057-7405010	04-6981333	ד.ג. רמת הגולן 12493		נווה אטיב					
m.meshek@012.net.il	04-6837700	052-3668812	04-6837777	ד.ג. רמת הגולן 12473		אודם					
elib@afcon.co.il	04-8754013	052-5524371	04-8787628	שד' הנדיב 8, חיפה	514046234	עמק הבכא ארגנית רוח בע"מ		003242310	אלי בן-דב		מנכ"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6558266		04-6558812	רח' הרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105		ממ"י				בעלים
mazkiror@ortal.org.il	04-6960800	052-3318609	04-6960711	ד.ג. רמת הגולן 12430		אורטל				חוכר
merakez@ortal.org.il	04-6962503	050-8875502	04-6960003	ד.ג. רמת הגולן 12412		אלוני הבשן				חוכר
kidmat@barak.net.il	04-6962170	054-2600160	04-6962444	ד.ג. רמת הגולן 12421		קדמות צבי				חוכר
niskakdmz@gmail.com	04-6982829	057-7405010	04-6981333	ד.ג. רמת הגולן 12493		נווה אטיב				חוכר
neveativ@skihermon.co.il	04-6837700	052-3668812	04-6837777	ד.ג. רמת הגולן 12473		אודם				חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	
architects@mansfeld-kehat.co.il	04-8571114	052-3373851	04-8571115	הרצל 69 ט.כרמל 39120 2070 ת.ד.		מנספלד-קורת אדריכלים בע"מ.	20077	אדר' מנספלד מיכאל	אדריכל ומתכנן ערים B.A.	עורך ראשי
yael@yael-eng.co.il	04-6041721		04-6041720	ת.ד. 73 מגדל העמק		ר.יעל הנדסה בע"מ	71968	יעל רוזנפלד	אינג' תנועה	מתכנתת תנועה
drom@adam-ma.co.il	03-9773976	052-2546374	03-9739911	ת.ד. 901 שוהם 60850		אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ		דרור נחמיאס מעין וייצמן	M.Sc מדעי הסביבה, M.Sc	יועצי סביבה
maayan@adam-ma.co.il	04-9800005	052-2377003	04-9800004	מטי"ע משגב, ד.ג. משגב 20179			40099	אדר' יורם אגמון	אדריכל ומתכנן ערים B.A.	מתכנן פיתוח
aanof@netvision.net.il	09-9518726	050-6218226	077-4518726	משיבת 15 הרצליה			910	יואב קולר	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
לא רלבנטי	לא רלבנטי

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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

הקמת חוות טורבינות רוח המונה 40 טורבינות להפקת אנרגיה מתחדשת במסגרת תמ"א 8/ד/10.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת מיקום בסיסי הטורבינות ותוואי דרך גישה לחוות טורבינות רוח לייצור חשמל, בהספק של מעל 100 מגה-וואט.
- הוספת תכליות לשטחים המיועדים כמרחב פתוח בתמ"מ 2 שינוי 3 עבור עמודי טורבינות רוח והמערכות שמשרתות אותם.
- שינוי יעוד שטחים פתוחים וקרקע חקלאית ליעוד למתקנים הנדסיים.
- קביעת זיקת הנאה למעבר רכב בדרכים המשמשות את הכלל וקיימות בשטח.
- הקלה בקו בניין מציר דרך אזורית מס' 959 מ-80 מ' לכ-20 מ'.
- תשתיות: התחברות דרך מקומית מס' 9 לדרך אזורית 982, וכן רצועה לקו מתח עליון עילי עד צומת בראון.
- חיבור זיקת הנאה למעבר רכב לטורבינות מס' 1-9 וטורבינה מס' 10 לדרך אזורית 982.
- קביעת הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה, לתחילת ביצוע עבודות פיתוח ובניה ולהפעלה.
- יעוד מתקנים הנדסיים בתחום יער 1293 (בראון) בהקלה בהתאם לסעיף 11ב' לתמ"א 22.
- קביעת הוראות פירוק ופינוי הטורבינות עם תום תקופת הפעלתן.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	523.2 דונם
------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר					
	מס' יח"ד					
מגורים מיוחד	מ"ר					
	מס' יח"ד					
מסחר	מ"ר					
תעסוקה	מ"ר					
מבני ציבור	מ"ר					
תיירות / מלונאות	חדרים					
	מ"ר					

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד לפי תמ"א יער נטע אדם מוצע	תחום השפעה נחל חמדל	מגבלות תחמ"ש	מסדרון משדרון תשתיות עילי - קווי מתח עליון	מס' שטח בפופים	רדיוסי מגן	הנחיות מיוחדות	זיקת הנאה	תאי שטח	מכלול/יעוד
	---	303	303	303	303	303-304	----	303-304	דרך מוצעת
	---	----	301	301	301	301	----	306, 301-302	דרך מאושרת
179,129,112, 175	146	----	159	175,146,113 119,160	159	159	160,159,157, 164,165 172,175,179 145,146,167	157, 145-146, 141-143, 101-137, 172,175,179, 163-165, 160, 159	מתקן הנדסי – טורבינות ודרכי שירות
	----	167,168	----	----	----	----	167	168, 167	מתקן הנדסי – תחנת השנאה
	----	310	308,309,310	308	308	308,309,310	----	308,309,310	שטחים פתוחים
	----	----	306,307	305,311,307	313-316,311,306 -307,312	313-316,311,306 -307,312	----	305,306,307,311-316	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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
א.	שטח לתנועת כלי רכב, להעברת קווי שירותים עיליים ותת קרקעיים, קווי הספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קווי ביוב, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים.
ב.	בתחום מסדרון תשתיות עילי המסומן בתשריט – קווי מתח עליון
4.1.2	הנחיות מיוחדות
	בתוואי הדרכים תותר העברת תשתיות מכל הסוגים המשמשים מתקנים הנדסיים

4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
א.	שטח לתנועת כלי רכב, להעברת קווי שירותים עיליים ותת קרקעיים, קווי הספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קווי ביוב, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים.
ב.	בתחום מסדרון מסדרון תשתיות עילי המסומן בתשריט – קווי מתח עליון
4.2.2	הנחיות מיוחדות
	בתוואי הדרכים תותר העברת תשתיות מכל הסוגים המשמשים מתקנים הנדסיים

4.3	מתקן הנדסי
4.3.1	שימושים
א.	טורבינות רוח בתאי שטח מסי' 101-137, 141-143, 145-146, 163, 165
	שטח המיועד להקמת מתקני תחנת הכח (למעט תחנת השנאה), כל הנחוץ להקמתה, ובכללם טורבינות הרוח על בסיסיהן ודרכי השירות לחווה. תותר התקנת עמודים למדידת רוח בגובה מירבי של עד 80 מ'.
ב.	תחנת השנאה בתאי שטח מסי' 167-168
	שטח לתחנת משנה בו תותר הקמת מסדרי חשמל, שנאים, בית פיקוד, פורטל כניסה, גדר היקפית וכן מתקנים תפעוליים אשר נדרשים עבור השנאת החשמל מחוות הרוח ודרכי שירות.
ג.	מרכז תיפעולי בתא שטח מסי' 163
	תותר בניית מבנה תפעולי ומרכז מבקרים. תותר הכשרת רחבה לאחסנה פתוחה. תותר התקנת עמוד למדידת רוח בגובה מירבי של 80 מ'. המרכז התיפעולי יחובר לתשתיות מים, ביוב חשמל וגז בהתאם לצורך.
ד.	מסדרון תשתיות עילי המסומן בתשריט – קווי מתח עליון
4.3.2	זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתאי שטח מסי' 157, 159, 160, 164-165, 172, 175, 179, 145, 146, 167
	בשטחים המסומנים באלכסונים אדומים יותר מעבר כלי רכב. תותר העברת קווי תשתית.

4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	שימושים
א.	יותר מעבר ברכב לצרכי תפעול ושירות כולל תפעול צבאי, ולהעברת תשתיות מכל הסוגים המשמשים מתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים.
ב.	בתחום תאי שטח 308-310 יותרו העברת קווי מתח עליון לצורך חיבור חוות הרוח לרשת החשמל הארצית

4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
א.	עיבוד חקלאי/גידולים חקלאיים
ב.	יותר מעבר ברכב לצרכי תפעול ושירות כולל תפעול צבאי, ולהעברת תשתיות מכל הסוגים המשמשים מתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים.
ג.	בתחום תאי שטח 306,307 יותרו העברת קווי מתח עליון לצורך חיבור חוות הרוח לרשת החשמל הארצית
4.5.2	הנחיות מיוחדות
	בתחום תאי שטח 313-316,311,312 תיאסר בניה על מנת להבטיח משולשי ראות בצמתים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה מותר ¹ (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מ"ר	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת	מעל לכניסה לקובעת							מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת			
5	5	5	לא	עד 7 מ'	עד 7 מ'	10%			10%	550 מ"ר	לא	550 מ"ר	167 ת.השטח	מתקן הנדסי – תחנת השנאה	
5	5	5	לא	עד 7 מ'	עד 7 מ'	10%			10%	340 מ"ר	לא	340 מ"ר	168 ת.השנאה	מתקן הנדסי – תחנת השנאה	
0	0	0	לא		גובה קצה הלוח מפני הקרקע עד 130 מ'				לא				146,165, 101-137, 141-143	מתקן הנדסי – טורבינות רוח	
3	3	3	לא	2	7 מ'	20%			10%	354 מ"ר	-	300 מ"ר	163 מרכז תפעולי	מתקן הנדסי – מרכז תפעולי	

יגובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החמורה, הנמוך מכין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. גובה מירבי של עמוד מדידה 80 מ'.
 עמוד 14 מתוך 24
 25/08/2015

6. הוראות נוספות**6.1. הנחיות לתכנון הנדסי ורישוי****זכויות ומגבלות בניה**

תותר הקמת טורבינות רוח. גודלן יקבע בהתאם לטכנולוגיה הזמינה במועד הביצוע. גובה קצה הלהב לא יעלה על 130 מ' מגובה פני הקרקע.

6.2. זיקת הנאה למעבר ברכב

ברצועה המסומנת בתשריט, תובטח זכות מעבר ברכב. יותר מעבר ברכב לצרכי תפעול ושירות, כולל תפעול צבאי.

זכות המעבר כמפורט לעיל, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה למעבר ברכב בספרי המקרקעין.

6.3. רישוי**6.3.1. מדידות רוח**

היזם יגיש לוועדה המקומית, ביחד עם הבקשה להיתר בניה, מסמך המוכיח כי הוא ביצע מדידות רוח בתחומי האתר בהן פרושות הטורבינות במשך שנתיים לפחות, עם לא פחות משני עמודי מדידה אשר עבורם הוצאו היתרי בניה כחוק, ואשר גובהם אינו נופל מ- 40 מ'.

6.3.2. היתרי בניה

- א. תנאי לאישור היתר בניה הינו אישור נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון בניה.
- ב. תנאי למתן היתר הסדרת צמתים עם פניות שמאליות ונתיבי האטה לפנייה ימינה ושמירת משולשי מרחקי ראות.
- ג. תנאי למתן היתר בניה סגירת דרכים לא חוקיות בקטעי הדרך שבתחום התוכנית
- ד. תנאי להיתר בניה קבלת אישור ממשד הבריאות לתכליות המותרות בתחום רדיוס המגן של קידוחי המים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה ניתוק כל החיבורים הלא מוסדרים לאורך הדרכים הארציות.
- ו. היתרי בניה מכוח תוכנית זו יינתנו בכפוף ליישום הוראות בסעיפים 6.4, 6.5 ו- 6.14.
- ז. במטרה שהקמת חוות הרוח והוצאת האנרגיה ממנה לרשת הארצית יתקדמו בד בבד, תהא זיקה בין הקמת חוות טורבינות הרוח לבין קידום קו 161 ק"ו באופן הבא: בהיתר הבניה לפי תכנית זו ייקבע תנאי כי לא יחלו בעבודות הכשרה, פיתוח ובניה לפיו אלא לאחר שאושרה הקמתו של קו מתח מתאים בהליך סטטוטורי עפ"י דין.
- ח. בטיחות טיסה: תנאים להיתר בניה מפורטים בס' 6.8.

6.4. עבודות בניה, הכשרה ופיתוח

6.4.1. תנאי להפעלת חוות הטורבינות, יהיה השלמת חיבור בפועל של החווה לקו מתח עליון, על פי כל דין, שיאפשר את הוצאת האנרגיה לרשת החשמל.

6.5. מניעת מפגעים סביבתיים**6.5.1. מזעור הפגיעה בסביבה בהקמת המתקנים והתשתיות הנלוות**

- א. בעת בקשה להיתר בנייה יוצגו המסמכים הבאים:
 - תכנית עבודת קבלנים עקרונית שתפרט: עקרונות בנייה, לוח זמנים, דרכי גישה ותנועה, שטחי התארגנות, אזורים זמניים לערומי עפר ופסולת בניין וקונסטרוקציה, אמצעי תדלוק ומניעת זיהום מדלקים, הטיפול בשפכים מכל הסוגים בשלב ההקמה, יעדי פינוי פסולת בניין ועודפי עפר, אמצעי הפחתת פליטות אבק מהעבודות – אישור הוועדה המקומית לתכנית העבודה המפורטת יהיה תנאי לתחילת העבודות בתכנית.
 - תכנית עקרונית לעבודות עפר שתכלול כמויות חפירה ומילוי, עירומים זמניים לקרקע ולסלעים, טיב חומר הסלע, יעדי פינוי/שימוש חוזר. יש לשאוף כי בכלל עודפי העפר יעשה

<p>שימוש במתחם התכנית.</p> <ul style="list-style-type: none"> • נספח שיקום נופי יתואם ויאושר עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה ויכלול הגדרות לשיקום השטחים לפי סיווגם כשטחי מטעים/ שטחי מרעה/ שטחי בור. נספח זה יכלול גם חלק שמגדיר את השיקום הנדרש לנקודות עירום זמניות של חומרי תפירה, וכן עקרונות שילוב התחמ"ש בנוף. • תכנית ניקוז עירונית לחוות הטורבינות ודרכי הגישה, שתתמקד בעיקר בדרכי שירות החוצות ערוצי נחל/ערוצי ניקוז קיימים. • חישוב סטטי ע"י מהנדס המוסמך לכך בדבר תכנון ועמידות החווה לרעידות אדמה. במקרה של צורך במידע נוסף לגבי ביסוס מתקנים ומבנים בשטח התכנית או בסקר תגובת אתר – יבוצע סקר מתאים טרם מתן היתר הבנייה. • יוצגו פתרונות ארעיים לשפכים סניטריים בשטחי התארגנות לזמן ההקמה. • אישור רשות התעופה האזרחית - התכנון המפורט ומיקומן של הטורבינות (מפה מצבית) יוגש לבדיקת וקבלת אישור מנהל התעופה האזרחית. • תכנית סקר נדידת לילה של ציפורים תוצג לעת היתר הבנייה. • מינוי בעל מקצוע מתחום איכות הסביבה שירכז ויפקח מטעם היזם על כלל הפעילות וההוראות בשלב ההקמה. הודעה על זהות המפקח תימסר בשלב היתר הבנייה. <p>ב. הנחיות למזעור הפגיעה בסביבה</p> <ul style="list-style-type: none"> • בעת הבנייה ינקטו אמצעים למניעת מפגעי אבק ובכלל זה הרטבת דרכים וקירוי פעילויות יוצרות אבק. • אין לחרוג מתוואי הדרך המוגדר בתכנית לעת סלילתה. תחום הגישה ומתחם התכנית יסומנו בסימון ברור למניעת חריגה של צמ"ה מהמתחם. • דרך השירות תהיה לאורך שורות טורבינות הרוח. • מעבר תשתיות בערוצי ניקוז יעשה באופן בו הפגיעה במערך הניקוז תהא מינימאלית. במהלך ההקמה יישמרו תוואי הניקוז הקיימים סביב גבולות התכנית. לעת היתר הבנייה תיערך ותוגש תכנית ניקוז מפורט ותכנית חציית תשתיות (ראו סעיף 6.5.1 א'). • מניעת זיהום קרקע ומי תהום – ראו סעיף 6.5.6 ח+י. • שפכים – ראו סעיף 6.5.6 ט'. • רעש – ראו סעיף 6.5.5. • ארכיאולוגיה - יש לנהוג בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח – 1978, ובכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח – להפסיק העבודות ולהודיע לרשות העתיקות. ראו גם סעיף 6.6. <p>6.5.2. כל העצים בתחום יער תמ"א 22 בסמיכות לטורבינות מס' 38 ו-40 הינם לשימור</p> <p>6.5.3. מגבלות ואיסורים שיש להטיל על שימושי קרקע ועל בניה ופיתוח סמוכים לתכנית</p> <p>א. במידה ויעשה שימוש המחייב שהייה רציפה בטווח של עד 25 מטרים מהתחמ"ש יהיה צורך לעשות שימוש זה במבנים ממוגני קרינה. כל בנייה לשהות קבע של בני אדם במרחק קצר מ 25 מטר מגבולות התחמ"ש תחוייב בבדיקת קרינה.</p> <p>ב. הגישה לתוך גבולות התחמ"ש תוגבל בכדי למנוע גישה של גורמים לא מורשים למתקן.</p> <p>6.5.4. הוראות והנחיות לאופן ביצוע השיקום הנופי והפיקוח הנדרש לביצוע</p> <p>א. טרם תחילת העבודות, ובשטחים שאינם בשימוש חקלאי, יתבצע זיהוי ואיסוף של גיאופיטים (פקעות ובצלים) בעונה מתאימה לצורך החזרתם עם תום העבודות או העתקתם. האיסוף יתבצע בכל מקום שפני הקרקע ירמסו או יופרו.</p> <p>ב. היכן שפני הקרקע אינם מופרים, שכבת הקרקע העליונה תיערם בנפרד ותשמש לשיקום השטח עם סיום העבודות.</p> <p>ג. בשטחים החקלאיים ובשטחי היער השיקום יעשה ע"י החזרת קרקע מקומית.</p> <p>ד. סעיפים אלו יתבצעו בהתאם לנספח שיקום נופי שיוגש בשלב היתר הבנייה.</p> <p>6.5.5. אמצעים להפחתת רעש</p> <p>א. הפחתת רעש בהקמה - הכלים והמכונות השונות לבניה בהם יעשה שימוש באתר יופעלו בהתאם לתקנות: "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), 1979", או - "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990".</p>

- ב. מפלסי הרעש שמקורם בטורבינות הרוח לא יעלו על המפלסים המירביים המותרים, שנקבעו ב"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990", ביחס לשימושים רגישים לרעש (מגורים, בתי ספר, גני ילדים).
- ג. היזם יבצע תוך 3 חודשים מהפעלת לפחות 70% מכלל הטורבינות מדידות רעש בגבול האתר ובגבולות היישובים הסמוכים. ממצאי המדידות ידווחו לרשות הסביבתית המקומית. ככל שתהיה חריגה – ינקוט היזם באמצעים לצמצום הרעש.

6.5.6. הנחיות לתפעול חוות הטורבינות ומתקניה השונים

- א. גובה קצה הלהב לא יעלה על 130 מטר מעל פני הקרקע – כולל הרוטור.
- ב. גובה להבים תחתון לא יהיה נמוך מ- 25 מטר מעל פני הקרקע.
- ג. הטורבינות ייצבעו בהתאם לסי' 6.17.
- ד. תאורת האזהרה של הטורבינות יקבעו בהתאם להנחיות הרשות לתעופה אזרחית.
- ה. קווי חשמל, תקשורת ותשתיות קוויות המחברים בין הטורבינות השונות ובין התחמ"ש יהיו תת קרקעיים.
- ו. הטורבינות לא יגודרו בגדר רציפה כלל, יגודרו רק מקורות קרינה ובכלל זה התחמ"ש וכן המתחם התיפעולי למעט גידור מקומי למטרות בטיחות ובטחון בזמן ההקמה.
- ז. השימוש בחומרים מסוכנים לתפעול הטורבינות ולתחזוקתן, אחסונם והטיפול בהם יהיו בהתאם לחוקים ולתקנות הקיימים בישראל.
- ח. מניעת זיהום קרקע ומי תהום – גנרטור חירום וצרכים אחרים יבנו במאצרות מעל פני הקרקע ככל שיהיה בהם צורך. ככל שיהיו שמנים בטורבינות – יש לנקוט אמצעי נגד לזיהום. יש לבדוק מעת לעת את אזור בסיסי הטורבינה בפני דליפות וזיהומים.
- ט. עמודי חשמל בתחום התוכנית ימוגנו מפני התחשמלות עופות.

6.5.7. נהלי חירום, פיקוח ובקרה למיזם

- א. נהלי חירום לתפעול תקלות ולמניעת מפגעים יפורטו בתקנון הפעלה.
- ב. תקנון הפעלה יוגש לאחר התכנון המפורט בשלב היתר בנייה אך אישורו יהיה בהיתר ההפעלה.
- ג. נוהל בקרה למזעור פגיעה בבעלי כנף יגובש כתנאי להיתר הפעלה.
- ד. לאתר יהיה נוהל עצירה ובדיקה לאחר רעידת אדמה משמעותית בטרם הפעלה מחדש של טורבינות הרוח.
- ה. לאתר יהיה נוהל כיבוי שריפות ובכלל זה כוחות כיבוי מוגדרים.

6.5.8. תנאים למתן היתר הפעלה

- א. הקמת ו. מעקב מקצועית ברשות המשרד להגנת הסביבה שבין חבריה יהיו נציג רטי"ג, נציג היזם, נציג מוסד תכנון. תוכנית ניטור ותוצאות הניטור כמו גם כל מידע הנוגע לשמירה על הצומח יוגשו לוועדה זו לבחינה מקצועית וקביעת עקרונות הפעלה בכל הנוגע לסקר וניטור בעלי כנף.
- ב. הגשת תכנית ניטור אקולוגי ובכלל זה:
ביצוע סקר שדה של ניטור פגיעות בבעלי כנף במשך שלוש שנים לצורך מעקב אחר פגיעות אפשריות בציפורים ועטלפים. הסקר יחל לאחר הפעלת הטורבינות הראשונות בשלב א' באתר. ניטור הפגיעות יבוצע עפ"י המפורט נספח נופי סביבתי הכולל הנחיות ניטור לאחר הקמת הטורבינות.
- ג. תוצאות סקרי השדה יועברו לוועדת המעקב המקצועית (6.5.8. א) הפועלת במשרד להגנת הסביבה למיזם זה. בוועדה יהיו חברים המשרד להגנת הסביבה, נציג רטי"ג, נציג היזם ונציג ו. מחוזית.
- אם יתברר כי מתקיימת פגיעה בעלת משמעות אקולוגית בציפורים או בעטלפים ע"י טורבינות רוח – ינקוט האמצעים הדרושים להפחתת הפגיעות ובכללן יישום חלקי/כולל של המלצות נספח סקר הציפורים.
- ד. תקנון הפעלה לתחנת הכוח.
- ה. תנאי הפעלת חוות הטורבינות יהיה הודעה מחברת החשמל שהושלם בפועל חיבור החווה לקו מתח עליון 161 ק"ו עילי שיאפשר את הוצאת האנרגיה לרשת החשמל.

<p>6.5.9 הנחיות להפחתת פגיעה בערכי טבע, שטחים פתוחים, רציפות בתי גידול ומעבר בעלי חיים ראו סעיפים 6.5.3, 6.5.4, וכן 6.5.6.</p>
<p>א. המתקנים והתשתיות שבחוות הטורבינות, למעט המתחם הטיפעולי ותחנת המשנה לחשמל, לא יגודרו.</p> <p>ב. תשתיות קוויות (איסוף חשמל מטורבינות הרוח לתחנת המשנה ותקשורת) יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ג. תאורה לאתר, למעט המתחם הטיפעולי ותחנת המשנה, לא יהיו תאורת גדר או תאורה היקפית, תאורת סימון לטורבינות תהיה בהתאם להנחיות רשויות התעופה.</p> <p>ד. תאורת מתחם תחנת המשנה, המשרדים וגבולותיהם תהיה לפי עקרונות אקולוגיים לתאורה, גופי התאורה יהיו מסוג נתון לחץ נמוך. התאורה לא תופנה באופן ישיר לשטחים פתוחים מחוץ למתחם התכנית.</p> <p>ה. יבוצע ניטור שנתי אחרי צמחייה פולשנית במשך 3 השנים לאחר ההקמה. אם תמצא – תודבר ותסולק באופן מושכל למניעת פיזור זרעים.</p> <p>ו. בזמן עבודות ההקמה יש להימנע מפגיעה בעצי בר, עצים מוגנים ושינויי תוואי הנגר העילי.</p>
<p>6.5.10 הנחיות למניעת פגיעה בבעלי כנף ראו נא סעיף 6.5.1 (חלקו) וכן סעיף 6.5.8.</p>
<p>א. ביצוע סקר שדה של ניטור פגיעות בבעלי כנף במשך שלוש שנים לצורך מעקב אחר פגיעות אפשריות בציפורים ועטלפים. הסקר יחל לאחר הפעלת הטורבינות הראשונות בשלב א באתר. ניטור הפגיעות יבוצע עפ"י נספח נופי סביבתי הכולל הנחיות ניטור לאחר הקמת הטורבינות.</p> <p>ב. תוצאות סקרי השדה יועברו לוועדת המעקב המקצועית (6.5.8. א) הפועלת במשרד להגנת הסביבה למיזם זה. אם יתברר כי מתקיימת פגיעה בעלת משמעות אקולוגית בציפורים או בעטלפים ע"י טורבינות רוח – ינקטו האמצעים הדרושים להפחתת הפגיעות ובכללן יישום חלק/כולל של המלצות נספח סקר הציפורים.</p> <p>ג. כדי לצמצם פגיעה בעופות הנוודים במידת הצורך בעונות הנדידה, יש להפסיק את תנועת להבי הטורבינות במידה שלהקות עופות נוודים חולפים דרך שטח החווה.</p>
<p>6.5.11 הנחיות באשר לשימוש חקלאי בשטח</p>
<p>א. יתאפשר שימוש לחקלאות בשטח שמתחת ללהבי הטורבינות. הפעילות החקלאית והנפת והנחת צנרת השקיה בכלל זה תתקיים בגובה מתאים מתחת ל 25 מטרים גובה.</p> <p>ב. משטחי התחזוקה ליד עמודי הטורבינות יוכלו לשמש לפריקה והעמסה של תוצרת חקלאית וכן לחנית כלי רכב ובתנאי שלא יעשה בהם שימוש בעת עבודות אחזקה.</p>
<p>6.5.12 קרינה אלקטרומגנטית</p>
<p>א. הכניסות לאזורי השנאים בבסיס הטורבינות יהיו נעולות וישאו שילוט מתאים המתריע על רמות שדה מגנטי.</p> <p>ב. הגישה לתחמ"ש תוגבל ככל הניתן לבעלי תפקידים לשהייה קצרת זמן.</p> <p>ג. יוקם שילוט המתריע בפני שדה מגנטי מסביב לתחמ"ש.</p> <p>ד. ככל שיהיה צורך בשהייה קבועה / ממושכת בתחום התחמ"ש /או בטווח של עד 25 מטרים מהמבנה, ימוגן מבנה/אזור השהייה בפני קרינה.</p> <p>ה. כל בנייה לשהות קבע של בני אדם במרחק קצר מ 25 מטר מגבולות התחמ"ש תחוייב בבדיקת קרינה.</p>

6.6. הוראות בנושא עתיקות

6.6.1	בסביבת השטח המסומן בתשריט ישנם אתרי עתיקות מוכרזים ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התש"יח 1978.
6.6.2	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"יח – 1978.
6.6.3	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
6.6.4	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"יח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
6.6.5	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.6.6	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.6.7	תנאי למתן אישור לביצוע עבודות בתחום האתר המתוכנן לטורבינות 32+33 וקווי התשתית ביניהן הוא כי תבוצע חפירת הצלה בשטח המדובר.
6.6.8	בעת הקמת טורבינה מספר 6 יש לבצע בדיקות מקדימות בעזרת כלי מכני.

6.7. שירותים ותשתיות

כיבוי אש – למרכז השירותים התפעולי לפי הנחיות איגוד ערים לכיבוי אש מקומי. מים – מרשת המים המקומית. ביוב – למרכז השירותים התפעולי ייתן פתרון ביוב באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
--

6.8. בטיחות טיסה

6.8.1	תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
6.8.2	תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית

6.9. ביטחון

תתאפשר הפסקת פעילותן של הטורבינות באופן מידי ממרכזי השליטה של צה"ל באמצעות מתג ניתוק לטורבינות במרכז הבקרה של חיל האוויר.

6.10. שימור מי נגר עילי

6.10.1	ניקוז המגרשים 163,167,168 יתבסס על מערכת סגורה של קווי ניקוז עד למוצא לשטחים החקלאיים והשטחים הפתוחים למטרת השהייה, החדרה או לערוצי הניקוז הטבעיים.
6.10.2	תינתן עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ובתנאי שאינם מאזורים העלולים ליצור זיהום.

6.11. שמירה על בטיחות קוי מים

אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים.
 אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.
 תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת 'מקורות', ו/או העתקת הקו ע"ח היוזם בתיאום עם חברת 'מקורות' ובביצוע 'מקורות'.
 אישור תכניות ע"י 'מקורות' יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם 'מקורות' ע"ח היוזם התכנית.

6.12. הוראות בנושא תחבורה

- 6.12.1. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור חב' 'נתיבי ישראל' ומשרד התחבורה לתכניות הסדרת צומת הגישה הרלוונטי. לא תופעל חוות רוח ולא ינתן טופס 4 אלא לאחר ביצוע בפועל של הסדרת צומת הגישה ע"י התכניות לעיל.
 6.12.2. חברת 'נתיבי ישראל' רשאית בכל עת מסיבות תנועתיות ובטיחותיות לבטל פניה ו/או פניות שמאלה בצמתי הגישה מהדרכים הארציות.
 6.12.3. לא תוסדר דרך גישה לחוות רוח עמק הבכא מדרך מס' 959 אלא מדרך 98 (1982).

6.13. רדיוסי מגן

- 6.13.1. באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לזהם את הקידוח. באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לגרום לזיהום חמור בקידוח. תנאי למתן היתר בניה בתחום רדיוסי המגן הוא אישור משרד הבריאות.
 6.13.2. אין להקים שטחי התארגנות בתחום רדיוס מגן ב' ואין להציב תאי שירותים בתחום רדיוס מגן ב'.

6.14. הוראות בנושא חשמל

- 6.14.1.
 א. תנאי למתן היתר בניה לתחנת המשנה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה/משנה
 1. מיקום תחנות המשנה יעשה במגרשים 167,168 בתכנית
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 4. תא שטח 168 ישמש גם את חברת החשמל לצרכי רשת החשמל האזורית.
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה

כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
ארון רשת	1 מ'
שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

ד. הרשאות להקמת קווי החשמל תינתנה בהתאם לחוק משק החשמל – 1996 ולתקנות התכנון והבנייה (חלוקה והולכת החשמל) התשמ"ח - 1998

6.14.2. מסדרון תשתיות עילי – קווי מתח עליון

א. שטח המסומן בתשריט ישמש כתכלית עיקרית מכוח תכנית זו, להקמה ותפעול קווי חשמל ראשיים עיליים, עמודים ותיילים במתח עליון 161 ק"ו ובכלל זה יותר שימוש של דרכי גישה לעמודים ומשטחי עבודה להקמת הקווים. בשטח הרצועות תותר כתכלית משנית גם הקמת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך עיליים ומבלי לפגוע באמור תותר גם הקמת קווי רשת חשמל תת קרקעיים.

ב. לא יהיה באישורן של התכליות והשימושים המפורטים להלן על פי כל דין או לחילופין בתכניות העוסקות בנושאים המפורטים להלן כדי להוות סתירה לאמור בסעיף אי קטן לעיל:

1. שימושים שאינם כרוכים בבניה, למעט ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין. בתנאי שניתן אישור חברת החשמל.
2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים, ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילות ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים - הכול בתאום ולפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל.
3. יער לסוגיו, גן לאומי, שמורות טבע ונוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות. בתנאי שבוצע תיאום עם חברת החשמל. נטיעות של עצים גבוהים יחייב אישור חברת החשמל.
4. לא יאושרו התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה לעיל אלא לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל הראשיים במסדרון למתח עליון ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים לעיל.
5. מסדרון התשתיות העילי יסומן בכל תכנית שתאושר בתחומה בתאום עם חברת החשמל.

6.15. חלוקה ורישום

תנאי למתן היתר בניה הינו קיומו של תשריט/ תוכנית חלוקה מאושר לפי חוק התו"ב. התשריט או התוכנית יירשמו בפנקסי רשם המקרקעין על-פי כל דין.

6.16. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.17. צביעה ותאורת הטורבינות**צביעה**

6.17.1 הטורבינות יצבעו בצבע תקני "לבן תעופתי" עפ"י הנחיות הרשות לתעופה אזרחית ומשרד הביטחון.

6.17.2 הנ"ל למעט הטורבינות בקצוות המתחם (מספרי הטורבינות יוגדרו ע"י משרד הביטחון). עמודים של טורבינות אלו יצבעו ברצועות כתום לבן (7 רצועות אופקיות שוות כאשר העליונה והתחתונה כתומות) וכן גנרטור בראש התורן יצבע כתום).

תאורה

6.17.3 הטורבינות בפינות המתחם (מספרי הטורבינות יוגדרו ע"י משרד הביטחון) יוארו בתאורה דואלית L-864/L-865 בעוצמה בינונית (תאורה אדומה מהבהבת ללילה 20-40 הבזקים לדקה ותאורת הבזקים מסונכרנת לבנה ליום 40 הבזקים לדקה) או בהתאם להנחיות משרד הביטחון. בנוסף יסומנו האמצע הגובה ע"י תאורת לילה אדומה מהבהבת L-810 או בהתאם להנחיות משרד הביטחון.

6.17.4 חלק מתאורת הפיאות (מספרי הטורבינות יוגדרו ע"י משרד הביטחון) יוארו ע"י תאורת לילה אדומה מהבהבת מסוג L-864 או בהתאם להנחיות משרד הביטחון. הבהוב התאורה יהיה מסונכרן עם הבהוב טורבינות הפינות. בנוסף יסומנו באמצע הגובה ע"י תאורת L-810 או בהתאם להנחיות משרד הביטחון.

6.18. פירוק ופינוי הטורבינות

6.18.1 במידה ולא יהיה צורך בטורבינה או בקבוצת טורבינות או בתום ההפעלה המסחרית של כל חוות הרוח, יפורקו עמודי הטורבינות וחלקיהם והם יועברו משטח החווה לאתר פסולת או לכל גורם שיהיה מעוניין בהם.

6.18.2 את הטורבינות בהתאם לסעיף 6.18.1 יש לפנות תוך 6 חודשים.

6.18.3 רשת הדרכים החקלאיות תמשיך לשמש את הגידולים באזור. במידה ויהיו חלקים גלויים שאינם מכוסים קרקע חקלאית, הם יכוסו בשכבת אדמה.

6.19. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

6.20. פירוט יחידות הייצור ומשטר ההפעלה

מפורטות להלן הוראות המפרטות את יחידות הייצור ומשטר ההפעלה בהתאם להוראות תמ"א 8ד10 סעיף 8.6:

6.20.1 טורבינות הרוח מנצלות את אנרגיית הרוח לסיבוב הלהבים, שבתיווכה של מערכת תמסורת, מניעים גנרטור המייצר חשמל.

6.20.2 הטורבינות בתכנית זו יהיו מסוג המייצר כ - 2-3 מגהוואט כ"א. מקור האנרגיה הבלעדי לייצור החשמל המוצע בתכנית הינו אנרגיית הרוח המתחדשת וללא שימוש בדלקים.

6.20.3 חוות טורבינות הרוח תחובר לרשת החשמל באמצעות חיבור לקו מתח עליון.

6.20.4 משטר הפעלה – הטורבינות תופעלנה כתלות טכנית בקיומן של רוחות בחווה. מהירות הסף הממוצעת התחתונה שמעליה מתחילות הטורבינות פעולתן היא כשלושה מטר לשנייה ומהירות הסף הממוצעת העליונה שמעליה הטורבינות תפסקנה את פעולתן היא כעשרים וחמישה מטר לשנייה.

6.21. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית

6.22. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית

ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.23. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
א	טורבינות מספר 1-12,14,17-36,43 (ממוספר בתשריט בצבע שחור) תחמ"ש במגרש 167	
ב	טורבינות מספר 13, 37-38,40-42 (ממוספר בתשריט בצבע אדום) תחמ"ש במגרש 168	

7.2 מימוש התוכנית

כעשר שנים מיום אישור תכנית זו בילקוט הפרסומים.

8. חתימות

נווה אטיב
לחתימת הקלאית בע"מ

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		הוועדה המקומית לתויב גולן	מועצה אזורית מנחם פריד	
יזם בפועל (אם רלבנט)		אורטל ד.נ. רמת הגולן	קדמת צבי	
		אלוני הבשן	קדמת צבי	
		קדמת צבי	אגודת עיתופית חקלאית לחתימות ברמת הגולן בע"מ	
בעלי עניין בקרקע		אודס	אודס - מושב עובדים	
		עמק הבכא אנרגית רוח בע"מ ממ"י	לחתימת הקלאית עיתופית בע"מ 574002399-4	
		אורטל ד.נ. רמת הגולן	קדמת צבי	
		אלוני הבשן	קדמת צבי	
		קדמת צבי	אגודת עיתופית חקלאית לחתימות ברמת הגולן בע"מ	
עורך התכנית	06652101	אודס מנספלד-קהת אדר' מנספלד קהת בע"מ	אודס - מושב עובדים לחתימת הקלאית עיתופית בע"מ 574002399-4	

תקנון עמק הבכא 963 250815.doc

עמק הבכא אנרגיית רוח בע"מ
EMEK HABACHA WIND ENERGY LTD.
מס. חברה 514046234

אנרגיה
מנספלד קהת בע"מ