

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מנהל המחוז
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
06-60-2017

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18291

טורבינת רוח בהר "בני צפת" רמת הגולן

מחוז: **הצפון**
מרחב תכנון מקומי: **גולן**
סוג תוכנית: **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="303 891 750 1186" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>18291/ג</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והחליטה ביום <u>8.2.17</u> אישר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נכנסה לתוקף אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="367 1360 718 1485" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>18291/ג</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

הצורך הלאומי בהגדלת היקפי הייצור של חשמל באנרגייה מתחדשת נקבע בהחלטות ממשלה וביעדי תכנית האב למשק החשמל של משרד התשתיות. הניצול של אנרגיית רוח כאנרגיה מתחדשת מקטין את התלות של מדינת ישראל ביבוא דלקים. בנוסף, הוא מקטין את זיהום האוויר והשפעותיו בתחום בריאות הציבור, ותורם להפחתת פליטת גזי חממה התורמים להתחממות כדור הארץ.

אנרגיית רוח היא אמצעי זול להפקת חשמל, מכיוון שלא נדרשת השקעת אנרגיה בהפעלת הרוח. העלויות כוללות את הקמת הטורבינות עצמן, תחזוקה שוטפת ותיקון תקלות. ההשקעה זו היא כדאית, מכיוון שהתפעול השוטף יעיל, ודורש את הפיקוח על חלוקת האנרגיה בלבד. בנוסף, מאחר וכמות התקלות היא נמוכה יחסית, עלות התחזוקה השוטפת נמוכה אף היא. הפעלת טורבינות הרוח היא כדאית גם כאשר היעילות היא נמוכה, בשל מחירי עידוד והטבות שונים לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות, כאשר קובעי מדיניות תעריפי החשמל מסבסדים ייצור חשמל באנרגיה זו.

הר בני צפת ממוקם במרכז רמת הגולן, מערבית ליישוב אלוני הבשן, ומתנשא לגובה של 960 מטר מעל פני הים. האתר משתרע מנקודת השיא על הר בני צפת וצפונה לכיוון צומת הכניסה לאתר. באתר פועלת טורבינת רוח מזה שנים רבות. הטורבינה הראשונה באתר הוקמה בשנת 1985 והיא הוחלפה בגדולה יותר בשנת 1996. תפוקת הטורבינה ומדידות הרוח מצביעות על תנאי רוח טובים. כמו כן הוקם באתר תורן מטאורולוגי בגובה 60 מ' למדידת תנאי הרוח בגובה. תוצאות המדידה מצביעות על תנאי רוח טובים לייצור חשמל מאנרגיית רוח בגובה זה.

התכנית נועדה לאפשר את הגדלת ייצור החשמל באנרגיה מתחדשת בחוות הרוח הקיימת בהר "בני צפת" ברמת הגולן על ידי שימוש בטכנולוגיה ובציוד חדישים בהספק נמוך מ-5 MW ומטרתה להסדיר את אתר הטורבינה ודרך הגישה אליה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רמת הגולן	טורבינת רוח בהר "בני צפת"	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפרסם ברשומות
	18291/ג	מספר התוכנית			
	16,569.3 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
	מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
	8	מספר מהדורה בשלב			
	30/04/17	תאריך עדכון המהדורה			
	תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפרסם ברשומות
	כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התוכנית			
	ועדה מחוזית				
	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	גולן
		קואורדינטה X	278,150
		קואורדינטה Y	772,250
1.5.2 תיאור מקום			
אזור הר "בני צפת", צפון מזרח רמת הגולן			
	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גולן
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	צפת
	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	לא רלבנטי
		שכונה	לא רלבנטי
		רחוב	לא רלבנטי
		מספר בית	לא רלבנטי

יפרסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק מהגוש	-	24, 11

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	אישור התחברות בפניות ימניות בלבד לדרך אזורית מס' 982, בהתאם להחלטת מועצה ארצית מיום 28/1/16	כפיפות	תמ"א 3, ב/11
27/12/2005	5474	מרקם שמור ארצי. רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים, מרקם כפרי.	כפיפות	תמ"א 35
25/03/1989	3640	אזור חקלאי, קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי.	כפיפות	תמ"א 2/3
17/09/2014	6881	הנחיות להכנת תכניות ולמתן היתרים להקמת טורבינות רוח.	כפיפות	תמ"א 12/ד/10

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עממים	קנ"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי דסמונד קפלן	30/04/2017	-	17	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי דסמונד קפלן	30/04/2017	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי דסמונד קפלן	30/04/2017	1	-	1:1250	מנחה	נספח בלוגי
	ועדה מחוזית	אדרי דסמונד קפלן	30/04/2017	1	-	1:1250	מנחה	נספח תשתיות
	ועדה מחוזית	אינג' יעל רוזנפלד	30/04/2017	1	-	1:1000	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	אנגי יוסי קליק, יוזמות למען הסביבה	דצמבר 2013	-	132	-	מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה

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 האגוד / שם רשות מקומית	מס' האגוד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה(ים)
פריטי	-	-	-	רשות הגולן בע"מ	511953200	ציפורי 17, קצרין 12900	04-6962515	-	04-6850370	wind@golan.org.il	
ועדה מקומית	-	-	-	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - גולן		ת.ד. 13, קצרין 12900	04-6969713			ronit@golan.org.il	

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגוד / שם רשות מקומית	מס' האגוד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
פריטי	-	-	-	רשות הגולן בע"מ	511953200	ציפורי 17, קצרין 12900	04-6962515	-	04-6850370	wind@golan.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגוד/שם רשות מקומית	מס' האגוד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	-	-	-	מינהל מקרקעי ישראל		תיד 580 נצרת עלית 17105	04-6558211			tzafontichmun@mmi.gov.il
חוכר	-	-	-	רשות הגולן	511953200	תיד 2, קצרין 12900	04-6962515		04-4850370	wind@golan.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם האגוד / שם רשות מקומית	מס' האגוד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
שרך ראשי	013754023	27912	דסמונד קפלן אדריכלים		יזרעאל, ד.ג. משגב 20180	04-9800007	054-6507510	04-9800554	office@desmondkaplan.com
מדריך	080914286	1261	סבאג ראגב		ערד תל-חי 93, קריית שמונה	04-6959844	052-3211576	04-6902818	sabag@sabagen.g.co.il
יועץ סביבה	031187768	27912	יוזמות למען הסביבה		רבניצקי 4, תל אביב 67210		050-4826620	077-3508003	office@yozmot-sviva.com
יועץ תנועה	יעל רוזנפלד	71968	ר. יעל חנדסה בע"מ		ת.ד. 73, מגדל חמקס 32100	04-6041720		04-6041721	roads@yacl-eng.co.il

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
גובה מקסימלי של טורבינת רוח	הגובה המרבי שאליו מגיע קצה הלהב של טורבינת הרוח מפני השטח
טורבינת רוח	הסופיים או מגג מבנה, לפי העניין.
טורבינת רוח	מתקן המשמש להמרה של אנרגיית רוח לאנרגיה חשמלית.

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

הסדרה סטטוטורית של אתר טורבינת רוח קיימת על הר בני צפת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הוראות למתקן הנדסי לייצור חשמל מאנרגיית רוח.
- ב. קביעת הספק ייצור החשמל.
- ג. קביעת תנאים, הנחיות והוראות בנייה למתן היתרי בנייה להקמה ולחיבור המתקן לרשת החשמל הארצית.
- ד. קביעת הוראות לשמירה על איכות הסביבה למניעה ומזעור של מפגעים סביבתיים.
- ה. קביעת יעוד דרך ציבורית המיועדת להפקעה.
- ו. התחברות בפניות ימניות בלבד לדרך אזורית מס' 982, בהתאם להחלטת מועצה ארצית מיום 28/1/16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית: 16,569.33 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
						מתקן הנדסי

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				אתר עתיקות	תחום השפעה	קו ריקע או צורת נוף לשימור חזותי	הנחיות מיוחדות	תאי שטח	יעוד
101	102	201	202						
-	101	101	101	101	מתקנים הנדסיים				
102	102	102	102	102	שטח חקלאי				
-	-	201	201	201	דרך מאושרת				
-	-	202	202	202	דרך מוצעת				

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 מחנע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
0.60	100.0	מתקנים הנדסיים	-	-	-	
54.64	9052.6	שטח חקלאי	77.13	12780.1	שטח חקלאי	
22.87	3789.2	דרך מאושרת	22.87	3789.2	דרך מאושרת	
21.89	3627.5	דרך מוצעת	-	-	-	
100	16589.3	סה"כ	100	16589.3	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	טורבינת רוח גדולה לייצור חשמל בכושר ייצור נמוך מ- 5.0 מגה וואט שעה ומתקנים טכניים נלווים, תורן למדידת רוח, מתקני תפעול וחיבור לרשת החשמל, גידור ותאורה.
4.1.2	הוראות
א.	יבוצע צמצום, ככל הניתן, של השטח הנתפס על ידי בסיס התורן. את שטחי הביסוס ושטחי הבטון לצורך החקמה יש להציב ככל הניתן בעומק שיאפשר חיפוי קרקע והמשך השימוש בשטח לאחר החקמה.
ב.	על ראש הטורבינה תהיה תאורת לילה תקנית, הטורבינה תיצבע לפי דרישת חיל האוויר והגורמים המוסמכים.
ג.	המתקן יחובר אל רשת החשמל על פי הנחיות חברת חשמל ובהתאם להוראות בסעי' 6.6 להלן.
ד.	ייעשו מאמצים להביא לכך שהלהבים של טורבינת הרוח יהיו גדולים ככל הניתן ויגיעו לאט ככל הניתן ובאופן שלא ייפגע התפקוד הראוי של הטורבינה, זאת על מנת להפחית את הסיכון לפגיעה בציפורים.

4.2	שטח חקלאי (הנחיות מיוחדות)
4.2.1	שימושים
א.	שטח חקלאי (תא שטח 102) ישמש באופן זמני בתקופת הקמת הטורבינה כשטח עבודות החקמה של הטורבינה ובתום החקמה יוחזרו לשימוש הרגיל כשטח חקלאי לפי הגדרת תמ"מ 3/2. יותר מעבר תשתיות וחשמל.
4.2.2	הוראות
א.	בתום עבודות החקמה יפוננו כל המתקנים ששימשו להקמת הטורבינה ויוחזר השטח לייעודו המקורי למטרות חקלאיות בלבד.
ב.	לא תותר הקמת מבנים חקלאיים בתחום השטח החקלאי בתכנית עד להקמת הטורבינה ושיקום השטחים החקלאיים.

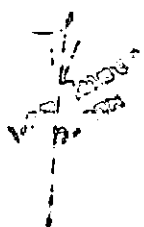
4.3	דרכים
4.3.1	שימושים
א.	סטנדרטי לפי תמ"א 3. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך חוץ מאשר תיקוני הדרך, סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להציב בשטח הדרכים עמודי תאורה בתאום עם רטי"ג, וכן להניח בתוואי הדרך קווי תשתיות כגון חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון, תקשורת וכיו"ב.
4.3.2	הוראות
א.	במהלך הקמת הטורבינה תותר הרחבת דרך העפר הקיימת ברוחב עד 10 מטרים. דרך זו תחבר את הטורבינה לדרך מספר 982.
ב.	בסיום הליך החקמה, תשוקם הרחבת דרך העפר ותחזור לרוחב של 6 מטרים כדרך מצעים.
ג.	
ד.	לא יונחו בתוך הדרך, מעליה, או מתחתיה צינורות מים, צינורות ביוב, כבלים, תעלות או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מבלי לקבל על כך אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
ה.	הדרך תהיה דרך מצעים, הדרך תיוצב ותתוחזק באופן קבוע למניעת אבק.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אתר	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		נוכח מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יחיד לנדון נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה סללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזוהר (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד ימני - צד ימני	צד שמאלי - צד שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לבנייה הקובעת						מעל לבנייה הקובעת						
						שטחי בניה						שטחי בניה	שרות	פיקודי	שרות			
0	0	0	0	-	-	1144	50%	-	-	-	50 + כניס הסובביע	-	-	-	50	100	101	מתקנים הנדסיים
לא רלבנטי												8888	102	שטח הקלאי				
לא רלבנטי												7381	202,201	דרכים				

הערות:

(1) גובה 44מ' (כולל קצה הלהב של טורבינת הרוח) יימדד מפני השטח הקיים.



6. הוראות נוספות**6.1 בינוי**

פריסת מתקני המתקן תהיה על פי עקרונות נספח הבינוי המנחה.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- א. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור חבי' נתיבי ישראל לתכניות להסדרת צומת הגישה מדרך 982 בפניות ימינה בלבד.
- ב. בתקופת ההקמה נדרשות הכשרת משטחים מיוצבים ומהודקים, הכשרת אזורי ההתארגנות ופריסת הציוד והמתקנים, ונקיטת אמצעים למניעת נזקים לסביבה. אזורים ואמצעים אלו יסומנו בבקשה למתן היתר בניה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות עבודה כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל.
- ד. תנאי למתן היתר בניה ותחילת עבודות יהיה ביצוע סקר צומח באתר התכנית בתיאום עם רטי"ג והטעמת המלצותיו לעניין שימור והעתקת מיני צומח בהיתר הבניה בשטח שהופר יתבצע מעקב ובקרת נכחות של מינים פולשים טיפול ינותן במידת הצורך.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון אקוסטי לטורבינה ויישום המלצותיו במתקן כולל מפת מפלסי רעש הצפויה מטורבינות הרוח.
 - ו. אישור משרד הבטחון ואישור רטי"א להקמת הטורבינה.
 - ז. הגשת מפרט תחזוקה לטורבינה.
 - ח. הגשת תכנית לפינוי בתום תקופת ההפעלה והחזרת השטח לקדמותו.
 - ט. אישור מהנדס בנין לעיגון ולביסוס הטורבינה.
 - י. מסמך נתונים טכניים של טורבינות הרוח לרבות גובה, סוג ושיטת הפעלה.
 - יא. הגשת תשריט הכולל את השטחים החשופים יומית או שנתית לריצוד.
 - יב. נתוני היצור לגבי עוצמת השדה האלקטרומגנטי הצפוי מטורבינות הרוח המבוקשות.
 - יג. לבקשה להיתר להקמת טורבינות רוח שהספקן מעל 630 קילוואט, הכולל חיבור למתח גבוה או עליון, יצורף סקר היתכנות להוצאת האנרגיה מטורבינות הרוח, כולל אופן מילוי התנאים שנקבעו בסקר.

6.3 תנאים למתן היתר הפעלה

- א. תנאי להפעלת הטורבינה יהיה, במידת הצורך, השלמת סקר בעלי הכנף והצגת תכנית תיעוד וניטור לעופות ועטלפים בשטח החווה וסביבותיה בתיאום עם רטי"ג.
- ב. תנאי למתן היתר הפעלה יהיה הצגת תכנית לניטור רעש מפעילות הטורבינות לאישור המשרד להגנת הסביבה. תכנית הניטור תציג אמצעים להפחתת של מטרדי הרעש שיבטיחו עמידה בדרישות הרעש לפי כל דין ולוויז' לביצוע ע"י היזם.
- ג. תנאי להפעלת הטורבינה יהיה טיפול חזותי באתר ושיקום נופי.
- ד. לא ינותן היתר הפעלה אלא לאחר ביצוע הסדרת צומת הגישה על פי התכניות המאושרות על ידי חברת נתיבי ישראל ומשרד התחבורה.
- ה. 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.
 - ז. הגשת תכנית ניטור אקולוגי ובכלל זה:
 - א. ביצוע סקר שדה של ניטור פגיעות בבעלי כנף במשך שלוש שנים לצורך מעקב אחר פגיעות אפשריות בציפורים ועטלפים.
 - ב. תוצאות סקרי השדה, כמו גם מידע בנוגע לשמירה על על החי והצומח, יועברו לוועדת המעקב המקצועית הפועלת במשרד להגנת הסביבה למיזם זה. בוועדה יהיו חברים המשרד להגנת הסביבה, נציג רטי"ג, נציג היזם ונציג ו. מחוזית.
 - ח. 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.

6.4 תנאים למניעת ומזעור מפגעים סביבתיים**6.4.1 הנחיות לעת ההקמה**

- א. תחום העבודות, אזורי ההתארגנות ואמצעים למניעת נזקים לסביבה בעת העבודות, יסומנו בבקשה למתן היתר בניה.
- ב. לא תותר עבודות כלים הנדסיים מחוץ לתחום העבודות, כפי שיסומן בהיתר הבניה.
- ג. בקשה להיתר בניה תכלול אמצעים למניעת דרדרת ושפך אדמה לשטחים הפתוחים.
- ד. ערימות העפר הנחפרות במהלך הכנת הביסוס ליסודות הטורבינה יכוסו עד לשילובם והיזוקם המחודש בתוך הפרויקט המוצע (כלל העפר ייקלט במסגרת הבנייה).
- ה. יובטחו הסידורים לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה ועודפי עפר בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות התחייבות המבקש לפינויים לאתרים מאושרים ומוסדרים עפ"י כל דין.
- ו. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה לפי תכנית זו ובכפוף לתנאים הבאים:
 - a. אישור של רשות לכיבוי אש מקומית.
 - b. אישור של רשות התעופה האזרחית לאופן סימון הטורבינות.

6.4.2 מניעת מפגעים

- ז. על מפלסי הרעש והשימושיים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשכ"ג-1992 ועידכונה מעת לעת.
- ח. לא תותר אחסנת חומרים שיש בהם פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום.
- ט. דרך הגישה תיוצב ותתוחזק באופן קבוע למניעת אבק.
- י. ככלל יש למזער את תפיסת השטח בפרויקט למינימום, כולל בשלב ההקמה.
- יא. מרחב התכנית בכללותו לא יגודר, אלא בנקודות מסוימות בהן הגידור הינו מחוייב בשל סיבות בטיחות, וזאת בתיאום והסכמת הוועדה המקומית.
- יב. תנאי למתן היתר בניה ותחילת עבודות יהיה ביצוע סקר צומח (גיאופיטים) באתר התכנית בתיאום עם רטי"ג והטעמת המלצותיו לעניין שימור והעתקת מיני צומח בהיתר הבניה. תנאי להפעלת הטורבינה יהיה, במידת הצורך, השלמת סקר בעלי הכנף והצגת תכנית תיעוד וניטור לעופות ולעטלפים בשטח החווה וסביבותיה בתיאום עם רטי"ג.
- יג. יישום תכנית הניטור, התנאים לביצועה, הבקרה והמעקב אחריה, ייעשו על פי הנחיית לשכת התכנון, באמצעות ועדה מקצועית. תכנית הניטור ותוצאות הניטור, מידע הנוגע לשמירת החי הצומח ונוהל הפעלת הטורבינה, יוגשו לוועדה המקצועית לבדיקה וקביעת עקרונות ההפעלה.
- יד. נוהל ההפעלה יכלול גם אמצעים לצמצום פגיעה בעופות נודדים בעונת הנדידה במידת הצורך, לרבות הפסקת תנועת להבי הטורבינה במידה שלחקות עופות נודדים חולפות דרך שטח החווה.
- טו. יינקטו פעולות להרחקת פעילות בקר או ריכוזי מזון לעופות דורסים מסביבת הטורבינה.
- טז. קווי מתח שאינם תת קרקעיים ימוגנו למניעת התחשמלות בעלי כנף.
- יז. יחידות הייצור תוקמנה על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- יח. הבקשה להיתר בניה תתייחס לעניין קרינה אלקטרו מגנטית. ריצוד – יש לבחון את ההשפעות על אזורים המשמשים את האדם, במידה ויזכר כי קיים מטרד מפעילות הטורבינה בנושא ריצוד ידרש היזם לתת פתרון לנושא זה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6 דרך הוצאת החשמל מממתקן חשמל

- א. הוצאת החשמל תבוצע דרך שטח המתקן אל רשת החשמל על פי הנחיות חברת החשמל.
- ב. חיבור חדש אל רשת החשמל, במידה ויידרש, יהיה תת קרקעי ויותווה לאורך דרך הגישה. תשתיות קוויות נוספות, אם יידרשו, יהיו תת קרקעיות.

6.7 טיפול חזותי באתר ושיקום נופי

- א. הטורבינה והמתקן ההנדסי יתוכננו, ככל הניתן, באופן משתלב בסביבה הנופית תוך שימוש בבחירת החומרים, הסתרה בצמחיה, צביעה בגוון המשתלב בנוף ככל האפשר בתאום רתי"א ונציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית.
- ב. טרם הפעלת הטורבינה החדשה, תפרק הטורבינה הישנה והתשתיות שלה. אלה יסולקו לאתר פסולת/מפעל מיחזור מאושר ע"י הרשויות המוסמכות.
- ג. בסיום תהליך ההקמה – תוחזר דרך הגישה לאתר לרוחב של 6 מטרים והשטחים המתפנים ישוקמו.
- ד. תנאי להפעלת הטורבינה יהיה טיפול חזותי באתר ושיקום נופי.

6.8 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים שיופקעו מרצועת דרך 982 ירשמו על שם מדינת ישראל, השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשי"כ - 1965.

6.10 שלביות וגמישות

- א. שלביות הביצוע: יותר להקים את המתקן בשלבים עד 5 שנים מיום אישורה.
- ב. גמישות ושינויים בתכנית: הוועדה רשאית לאשר בתוך גבולות התכנית שינוי במיקום וסוג המתקן ו/ או במתקני העזר שלה העומדים בתנאי התכנית, למעט היקף הייצור הכולל ובתאום עם בעל הקרקע.
- ג. בכל מקרה לא תותר הפעלת הטורבינה החדשה טרם פרוק הטורבינה הישנה.
- ד. אישור שימוש חורג או הקלה טעונים אישור נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.

6.11 חלוקה

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, על פי סעיף 143, תאושר על ידי הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

6.12 רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.13 אחזקה

לשם החזקה שוטפת של המערכת, הן מבחינת המרכיבים החשמליים והן מבחינת הרכיבים המכאניים הנעים שלה, יותר השימוש במרחב הסמוך, ככל שנוח, לצורכי החזקה שוטפת בלבד.

6.14 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות התש"ח - 1978.

6.15 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.16. הוראות חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.17. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלים ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה לטורבינה חדשה יהיה הריסת הטורבינה הקיימת.

6.18. בטיחות טיסה

תנאי להיתר בניה למבנה/מתקן שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.19. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו בתוך המבנה שהוקם לשם כך או בצמוד אליו. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים בצמוד למבנה או בתוכו, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד, בצמוד לחלק של הבניין או בתוכו, בתיאום עם חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית.
4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן: מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.00 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.00 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :	5.00 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בשטח בנוי (עם שדות עד 300 מ')	20.00 מ' מציר הקו
ה. קו חשמל על – עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') :	35.00 מ' מציר הקו
ו. קו חשמל על – עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') :	35.00 מ' מציר הקו
ז. קו חשמל על – עליון 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') :	35.00 מ' מציר הקו
ח. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.00 מ'
ט. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מ'

הערה:

במידה ובאזור ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטרים מכבלי מתח גבוה.

מ-0.5 מטר מכבלי מתח נמוך.
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 • המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.20. מים

בקשה להיתר בתחום קווי מים עפ"י תמ"א 5/ב/34 תתייחס לאפשרות לתכנון וביצוע של קווי המים.

6.21. ניקוז

- א. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
 ב. בבקשה להיתר ישולבו אמצעים לשימור וניצול נגר עילי כדוגמת שטחים מחלחלים, מיתון זרימות, הפנייה לשטחים קולטים וכיוצ"ב.

6.22. פירוק, פינוי ושיקום

טורבינות הרוח תמזק עם תום תקופת הפעלתה או עם הפסקת פעילותה
 יינתן כתב התחייבות לפירוק ופינוי של טורבינת הרוח בתום הפעלתה

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת הטורבינה חדשה	ביצוע הצומת לפי אישור מע"צ.
2	פירוק טורבינה קיימת	סילוק הטורבינה הישנה והתשתיות הנלוות, שיקום דרך הגישה והחזרת השטח לקדמותו.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

רוחות הגולן

מגיש התוכנית	שם: רוחות הגולן בע"מ	תאריך: 22.5.2017
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: 511953200
מגיש התוכנית	שם: ועדה מקומית לתכנון ובנייה גולן	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: דסמונד קפלן	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד: 013754023
יזם בפועל	שם: רוחות הגולן בע"מ	תאריך: 2.5.2017
	תאגיד:	מספר תאגיד: 511953200
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:

צו מס' 17 סגרון
 חתימה: *[חתימה]*
 04-6962515

דסמונד קפלן
 חתימה: *[חתימה]*
 אוריכל