

2022

מס' תוקף

מרחב תכנון מקומי
מגילות ים המלח

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

**תכנית מפורטת מס' 600/8
שינוי לתכנית מתאר מס' 600**

מתקן פוטו-וולטאי אוג

- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
- יזם התכנית: המועצה האזורית מגילות ים המלח.
- מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מגילות ים המלח.
- עורך התכנית: רוני גולדשמידט - אדריכל.
רחי ליסנסקי 27 ראשלי"צ.
טל': 03-9523313 פקס: 03-9523050.

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية
بإيهاودا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١

נפה המגילה
לוא מגילות ים המלח
מרחב תכנון מקומי מגילות ים המלח
منطقة تنظيم محلي מגילות ים המלח
תכנית מס' 600/8
مشروع رقم 600/8

ועדת המשנה ל אזור סג'רה
اللجنة الفرعية ل אזור סג'רה
בישיבה מס' 322 בתאריך 26.04.2022
بمجلس رقم 322 بتاريخ 26.04.2022

החליטה לתת תוקף לתכנית הזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدیر الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء

ז"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى/اللجنة التشريعية

תאריך עדכון: 26.04.2022

מס' עמודתוכן העניינים

3	נתוני התכנית	פרק א' -
4	הגדרות	פרק ב' -
5	טבלת שטחים הכלולים בתכנית	פרק ג' -
5	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה	פרק ד' -
6	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה' -
8	שמירת איכות הסביבה	פרק ו' -
11	מרכיבי בטחון	פרק ז' -
11	חתימות והצהרת המתכנן	פרק ח' -

פרק א' - נתוני התכנית:

1. שם התכנית:
תכנית מפורטת מס' 600/8 - מתקן פוטו-וולטאי אוג בתחום המועצה האזורית מגילות ים המלח
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 600.
2. מסמכי התכנית:
 - א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
 - ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 (להלן: "התשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ג. נספח בינוי מנחה חלקית בקני"מ 1:500 (מחייב לעניין קווי בניין) המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ד. נספח תנועה מחייב הכולל 2 גליונות בקני"מ 1:250 ו-1:1,000 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ה. מסמך סביבתי נופי מחייב המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ו. נספח ניקוז והידרולוגיה מחייב הכולל הוראות ותשריט ניקוז בקני"מ 1:2,500, המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. המקום:
 - א. צפונית לצומת הלידו, מערבית לכביש 90, מזרחית למאגר אוג 2.
 - ב. גוש מס' 3, חלק מחלקות מס': 0, 1, 10, באדמות הכפר נבי מוסה.
 - קואורדינטות: קווי רוחב: 631755-632680
 - קווי אורך: 247210-247700
4. גבול התכנית:
כמותחם בתשריט התכנית בקו כחול.
5. שטח התכנית:
כ-191 דונם.
6. עורך התכנית:
אדריכל רוני גולדשמידט, ליזנסקי 27 ראשלי"צ 75650, טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050
7. יזם התכנית:
המועצה האזורית מגילות ים המלח.
8. מגיש התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מגילות ים המלח.
9. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
10. מטרות התכנית:
 - א. שינוי ייעודי קרקע מקרקע חקלאית לשטח לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים ולדרך מוצעת.
 - ב. קביעת מגבלות והוראות בנייה בתחום התכנית.
 - ג. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. כפיפות לתוכניות אחרות:
תוכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 600, בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. **התכנית:**
תכנית מפורטת מס' 600/8 - מתקן פוטו-וולטאי אוג כולל תשריט, נספח בינוי, נספח תנועה, מסמך סביבתי נופי, נספח ניקוז והידרולוגיה והוראות.
2. **המהנדס:**
מהנדס הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילות ים המלח או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב, כולן או מקצתן.
3. **החוק:**
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 כפי שתוקן בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים וכפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מספר 418) תשל"א 1971 וכל חקיקת המשנה מכוחו.
4. **מועצת התכנון העליונה:**
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מספר 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
5. **הוועדה:**
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילות ים המלח.
6. **היתר בנייה:**
רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966.
7. **אזור:**
שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
8. **תכנית חלוקה:**
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
9. **קו בניין:**
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. **קומה:**
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **גובה מירבי לבניה:**
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה.
12. **שטח מותר לבנייה:**
השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין.
13. **מתקן פוטו וולטאי:**
מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים. שטח המתקן יכול את כל התשתיות והמבנים הדרושים לתפעולו, לרבות מתקני אגירת אנרגיה, ולמעט קווי חשמל.
14. **טרקט:**
מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל הממירה ישירות אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית, המותקנת על גבי משטח מוגבה מהקרקע, באופן המאפשר עקיבה ומאפשר, לפחות חלקית, המשך השימוש הקיים במפלס הקרקע.
15. **מבנה תפעולי:**
מבנה הדרוש במישרין לתפעול ואחזקת המתקן הפוטו-וולטאי בלבד.
16. **רשות סביבתית מוסמכת:**
איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית:

ממצב מוצע		ממצב קיים		ייעוד
% משטח	שטח (ד')	% משטח	שטח (ד')	
----	----	79.29	151.590	קרקע חקלאית
0.34	0.641	----	----	דרך מוצעת
20.71	39.604	20.71	39.604	דרך מאושרת
78.95	150.949	----	----	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
100.00	191.194	100.00	191.194	סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה:

1. כללי

א. תכליות ושימושים:

- לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. בניין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. דרך מוצעת

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך מוצעת.
- א. השטח ישמש כדרך גישה לייעוד קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים אולם תתאפשר נגישות בלתי מופרעת ושימוש בדרך זו לכלל הציבור.
- חל איסור על סגירתה של דרך זו מכל סיבה שהיא.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים תעבורנה בתחום הדרך.
- ג. תוואי הדרך, רוחב הדרך וקווי בניין מינימאליים כמסומן בתשריט.
- ד. איסור בניה ועבודות בדרך - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

3. שטח לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

- א. 1. בשטח הצבוע באלכסונים בצבע סגול כהה וירוק לסירוגין בתשריט תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים, על עמודים, על טרקרים ו/או על הקרקע והמבנים התפעוליים הנלווים להם וכן לשימוש חקלאי.
- 2. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל ההנחיות והוראות תמ"א 55/1 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאים באיו"ש, המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 מיום 15.08.2012 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש על פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת בתנאי ששטחי הבנייה לא יגדלו וכן שתובטח גישה לכלל תת-מגרש.
- ג. **מתקנים הנדסיים:**
 - 1. תכסית מירבית של המתקנים – 80% משטח המגרש.
 - 2. גובה מירבי של המתקנים: לא יעלה על 3.0 מ'.
 - 3. קווי בניין: כמסומן בנספח הבינוי.
 - 4. תותר הקמת מבנים תפעוליים כדלקמן:
 - א. שטח הבנייה המותר לכל מבנה לא יעלה על 40 מ"ר כאשר שטחם הכולל לא יעלה על 750 מ"ר.
 - ב. המבנים יהיו בני קומה אחת בלבד ובגובה מירבי שלא יעלה על 3.5 מ'.
 - ג. המבנים ייבנו מחומרים קלים, אך יותר גם שימוש באבן כחומר חיפוי ו/או בגמר טיח בגוון סביבתי.
- 5. טבלת שטחים וזכויות בנייה (למתקנים הנדסיים)

מס' מגרש	שטח המגרש (דונם)	תכסית מתקנים (%)	תכסית המתקנים (דונם)	שטח לפאנלים (מ"ר)	שטח למבנים תפעוליים (מ"ר)
1	150.949	80	120.75	120,000	750

ד. פעילות ושימוש חקלאי:

- 1. בשטח זה יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם ובמהלך הקמתו ותפעולו ככל הניתן.
- 2. שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן ייבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה.
- 3. המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו וכן תחזוקתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.
- 4. בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי על יזם התכנית ועל חשבונו להחזיר את המצב לקדמותו טרם אישור התכנית (קרי, השימוש המותר יהיה חקלאי) לפרק את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו והבטחת פינוי השטח על כל המשתמע מכך.
- 5. השבת השטח לשימוש חקלאי תהיה על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות וקמ"ט חקלאות.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. פקיעת התכנית

- א. תכנית זו תאפשר הוצאת היתרי בנייה למתקן פוטו-וולטאי בתוך 5 שנים בלבד מיום אישורה.
- ב. אם לא ניתן היתר למתקן פוטו-וולטאי מכוח תכנית זו בתוך 5 שנים מיום אישורה וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו-וולטאי המייצר חשמל התכנית מבוטלת.
- ג. מועצת התכנון העליונה רשאית להאריך את פרקי הזמן האמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד ובתנאי שפירסמה הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית באזור.
- ד. פקעה תוקפה של התכנית כאמור, יחול הייעוד שחל במקום ערב אישורה.

2. החזרת המצב לקדמותו

השטח הצבוע באלכסונים בצבע סגול כהה וירוק לסירוגין בתשריט תכנית זו הוא שטח לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים:

- א. בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, על יזם התכנית ועל חשבונו להחזיר את המצב לקדמותו טרם אישור התכנית, על כל המשתמע מכך.
- ב. המתחם הנדון אשר ייעודו היה שטח חקלאי בתחום תכנית מתאר מאושרת מסי 600, בתום תוקף תכנית זו יחזור לייעוד של קרקע חקלאית ויחולו עליו תוראות תכנית מתאר מאושרת מסי 600.

3. ניקוז והידרולוגיה

- א. בתחום התכנית יוצגו פתרונות לסילוק מי נגר עילי ולניקוז ומניעת שטפונות על-פי המפורט בנספח הניקוז וההידרולוגיה.
- ב. חובה להקים סוללות הגנה בגובה 3 מ' בהיקף המגרש על-פי המפורט בנספח הניקוז וההידרולוגיה.
- ג. חובה על יזם התכנית ועל חשבונו לבצע פתרונות לסילוק מי נגר עילי וניקוז ומניעת שטפונות על-פי המפורט בנספח הניקוז וההידרולוגיה.
- ד. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר אישור יועץ מים וניקוז מוסמך שפתרונות סילוק מי הנגר וניקוז ומניעת שטפונות תוכננו על-פי המפורט בנספח הניקוז וההידרולוגיה.

4. קווי תשתית

כל התשתיות עבור מערכות חשמל, תקשורת, קווי מים ובלויב ותאורה תהיינה תת-קרקעיות.

5. גדרות

גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס. הגדרות ישתלבו בחזיתות השונות ובנוף החקלאי המאפיין את אזור התכנית לפי אישור המהנדס. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 3.0 מ'.

6. איכות סביבה

תנאי למתן היתרי בנייה יהיה עמידה בהוראות בנושאי איכות הסביבה עפ"י המפורט בפרק ו' להוראות התכנית ("שמירת איכות הסביבה").

7. שירותי הכבאות

תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תיאום הבקשה להיתר עם שירותי הכבאות.

8. חברת החשמל

תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.

9. גריסה חציבה

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה אלא לאחר קבלת אישור מאת קמ"ט מכרות.
- ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין החל באזור ותחיקת הבטחון ובאישור קמ"ט מכרות ובאישור קמ"ט איכות הסביבה / הרשות הסביבתית המוסמכת וכן עפ"י חוק עזר מחצבות התשנ"ט – 1999.

10. פסולת בניין

- א. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית ובהתאם להנחיות קמ"ט איכות הסביבה.
- ב. תנאי למתן טופסי 4 הינו הצגת אישורי שפיכה מקוריים לקמ"ט איכות הסביבה מאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

11. עתיקות

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

12. נטיעת עצים ושמירתם

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העסקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העסקה אל משרד קמ"ט תקלאות ובקבלת אישורו.

13. תנאים של צבא הגנה לישראל:

- א. המתקן יהיה מואר בתאורת אזהרה על פי התקן הישראלי החדש מס' 5139. תכנון תאורת האזהרה יתואם מול אגף התכנון בצה"ל.
- ב. קווי המתח המובילים למתקן הפוטו-וולטאי יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת היתכנות להטמנה תת-קרקעית. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם ימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות הטיסה.
- ג. הקמת המתקן הפוטו-וולטאי תדרוש תיאום מול אגף התכנון בצה"ל (עיתוי, משך סגירה אווירית, סינוור וכ"ל) תוך התייחסות לגובה עגורנים ומנופים.
- ד. ליוזם התכנית לא תהיה כל טענה או תביעה בגין נזקי רעש ו/או אבק שעלולים להיגרם מפעילות צבאית באזור.
- ה. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- ו. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139 ואין וודאות כי בקשה זו תאושר.
- ז. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה לחיל האוויר ויש לוודא את קבלת ההודעה.
- ח. תוקף האישור של צה"ל הינו לפרק זמן של 3 שנים מיום הוצאתו. בתום התקופה יפקע תוקפו ויש לפנות מחדש לקבלת עמדתו, אלא אם ניתן תוקף לתכנית בתקופה זו.
- ט. אין בעמדת צה"ל על תנאיה כדי לחייב את מערכת הבטחון לעשות לקידומו של מתן ההיתר, או לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מערכת הבטחון אחריות כלשהיא לתכניה של התכנית ולאמור בה.

14. גמישות לתכנית:

- יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים:
- א. התקבל רישיון ייצור מותנה מקמ"ט אנרגיה המבוסס בין היתר על סקר היתכנות מעודכן להקמת המתקן הפוטו-וולטאי בהספק מוגדל.
 - ב. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
 - ג. החיבור לרשת יהיה בקו מתח גבוה.
 - ד. הגדלת ההספק לא תחייב הקמת קו מתח עליון חדש.

15. הסדרי תנועה:

- א. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה על ידי רשות התמרור המוסמכת.
- ב. לא יותרו חיבורים ישירים שאינם סטטוטוריים מהמתקן ההנדסי לדרך ראשית מס' 90.

16. אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

- בכוחה של הוועדה יהיה להתיר בנייה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- א. תוכן ותוגש לוועדה פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר ע"י הוועדה.
 - ב. תצורף לבקשה תכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח.
 - ג. התכנית תהיה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך ומעודכנת לחצי השנה האחרונה.
 - ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי תשתית תת-קרקעיים לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
 - ה. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע, לביצע דרישות הפיתוח שבתכנית, לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, לאישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הוועדה.
 - ו. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכנית הטבעית והנוף בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבנייה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן וכן ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים והכל לשביעות רצונה של הוועדה.
 - ז. אישורים נוספים: בסמכות הוועדה לדרוש אישורים/דרישות/תיאומים נוספים ככל שלדעתה יש צורך בהם.

פרק ו' - שמירת איכות הסביבה

1. הוראות סביבתיות כלליות:

- א. הפאנלים יכילו אמצעי למניעת זיהום אור מקוטב רשת תאים לבנה, או כל אמצעי טכנולוגי מוכר אחר.
- ב. יונחו דוקרנים על גבי עמודים להדרת ציפורים.
- ג. במידה ותיושם מערכת הפעלה משלבת טרקרים, הפאנלים יושארו במנח משופע (לא מאוזן) בשעות הלילה.
- ד. פעולות קבלנים לפיתוח במתחם התכנית לא יחרגו מגבולותיה, למעט שימוש בדרכי גישה קיימות ומאושרות. יש להימנע ככל שניתן מפגיעה בשטחים בלתי מופרים בסביבת התכנית, שאינם מתוכננים לפיתוח.
- ה. יש לבצע חיץ חזותי בסמיכות לגדר ההיקפית של המתקן המוצע, לכל אורך החזיתות המזרחית והדרומית של התכנית המוצעת, המושתת על צמחיה מתוך רשימת הצמחים המוצעת, או צמחים שיתואמו מול קמ"ט שמורות טבע ובלבד שאלו לא יהיו בעלי השפעה שלילית על השטחים החקלאיים הסמוכים. ככל הניתן יישמרו עצים הקיימים בשטח אשר "ייסתירו" את המתקן לנוסעים בכביש.
- ו. כל מתקן בתחומי התכנית בעל מאפיינים שונים ממערך הקולטים הסולאריים, עמדת שנאים, מחסן טכני או אחר, ייצבע בגווני המתאימים לקרקע המקומית (דפנות וגג).
- ז. תאורה לצורך בטחון או תחזוקה תהיה מושתתת על חיישן תנועה או לחילופין באמצעות הפעלה ידנית. אין להשאיר תאורה קבועה בתחום התכנית.
- ח. ייאסר כל יבוא של עפר (ו/או קרקע/אדמה) שאיננו מקומי.
- ט. ייערך סיור בשטח בו ייבדק הצומח הקיים. ככל ויתברר כי צומח בתחום התכנית "אוכס חד ביתי" יוחלט בתיאום עם קמ"ט שמורות טבע על מתן פתרונות בנושא.

2. הוראות לשלב ההקמה:

- ייערך סקר ואיסוף של בע"ח קטנים (זוחלים ויונקים קטנים בעיקר) קודם תחילת העבודות באתר, בליווי אקולוג ובתיאום עם קמ"ט שמורות טבע.

3. הוראות לטיפול במינים פולשים:

- א. יש לגדר את שטח האתר טרם תחילת עבודות ההקמה או ההכשרה.
- ב. אין לפרוץ דרכים חדשות מחוץ לשטח התכנית. יש לצמצם את נסיעות הרכבים לדרכים קיימות ולהימנע משימוש באספלט.

4. הוראות ואמצעים למניעת מטרדי אבק, רעש ופסולת בעת עבודות ההקמה:

- א. מניעת זיהום קרקע ומי תהום
 1. בשלב ההקמה בלבד, במידת הצורך, ניתן יהיה להקים מתקן תדלוק, אשר יחוייב במאצרה אטומה בנפח 110% מגודלו.
 2. טיפול בכלים, למעט תדלוק, יעשה באתר המיועד לכך מחוץ לשטח התכנית. במקרה בו יתבצע תדלוק בשטח התכנית, ייעשה שימוש במכלית בעלת אמצעים למניעת דליפת דלק.
- ב. מניעת פגיעה בשטחים חקלאיים
 1. תנועת כלי הרכב אל האתר תתבצע בדרכים קיימות בלבד או בדרך המוצעת המסומנת בתשריט תכנית זו להגעה לאתר.
 2. תתבצע בקרת מהירות זרימת נגר עילי למניעת ארוזיה וסחף קרקע באמצעות הסדרת שיפועים ושתילת צמחיה מקומית נמוכה.
 3. תבצע ניטור סחף בשטח האתר בסיום עונת הגשמים. תקופת הניטור הינה בהתאם להנחיות נספח הניקוז.
 4. טיפול בכלי העבודה ותדלוקם לא יעשה בשטח התכנית.

מניעת פיזור אבק והסעת אבק

1. ככל שתידרש הרטבת דרכים שאינן סלולות, היא תבוצע ללא שימוש בתמלחות.
2. תוגבל מהירות הנסיעה בשטח האתר ל-20 קמ"ש. יתלה שלט בכניסה לאתר שיגביל מהירות בהתאם.
3. העמסת חומר למשאיות תעשה בגובה נמוך ככל הניתן.
4. משאיות להובלת פסולת אל מחוץ לאתר יכוסו ביריעות מתאימות ומהודקות.
5. תתבצע הרטבה של של גלגלי המשאיות בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ו/או קמ"ט איכות הסביבה.

ד. תשתיות

1. מערכות התשתית ובכלל זה צנרות מים, חשמל ותקשורת יחוברו ככל הניתן לאורך תוואים קיימים בשטח, או תוואים שיסללו בתחום המגרש.
2. תשתיות בתוך המגרש הכוללות כבלי חשמל, תקשורת, כבלים, מחשבים, מים וכד' יהיו תת קרקעיות ככל שניתן, או לחילופין יועברו בתוך צנרת ממוגנת נשיכות.
3. חלק ממערכות אבטחה ותאורה, חיבור למערכת ההולכה וכיו"ב תהיינה על קרקעיות.

5. הוראות סביבתיות לתקופת התפעול

א. עיצוב חוות המתקנים הפוטו וולטאיים

הגדר ההיקפית של המתחם תהיה בצבע המשתלב בנוף החקלאי המאפיין את אזור שטח התוכנית.

ב. תאורה

1. יש לתכנן את תאורת המתחם וגבולותיו באופן שתצומצם השפעת התאורה על שטחים פתוחים רגישים, באם קיימים, מחוץ לתחום התכנית, בתיאום עם קמ"ט שמורות טבע.
2. ככלל התאורה באתר תהיה במצב תפעולי כבוי בשגרה.
3. הפעלת התאורה תהיה במקרה של אירוע בטחון בשעות הלילה.
4. התאורה שתותקן בתיאום עם הנחיות קמ"ט שמורות טבע כגון תאורת Full off-cut בעלת אור חם, שהטמפרטורה שלה אינה עולה על 3000 קלווין, בעדיפות נורות נל"נ.
5. התאורה תופנה כלפי הקרקע ואל פנים המתקן.
6. אור מקוטב - היתר הבניה יכלול אמצעי למניעת אור מקוטב מכל סוג שהוא.

ג. שיקום נופי

1. יש לבצע שיקום נופי במידה ותהיה פגיעה בשטח בעת העבודות, לרבות חידוש צמחיה טבעית ועיצוב פני הקרקע על מנת להחזיר אותה למרקם ולצורה הקודמים שלה.
2. לצורך השיקום הנופי, יש לאחסן את הקרקע הטבעית שנחפרה ולהשתמש בה לצורך שיקום הקרקע שנפגעה.
3. בסוף חיי המתקן, באחריות היזם להכין ולבצע תכנית לשיקום נופי באמצעות אדריכל נוף ובלווי אקולוג.

ד. מעבר בעלי חיים

1. יצירת פתחים בגדר האתר למעבר בעלי חיים קטנים. מרחק מרבי בין הפתחים כ-100 מטר. פרטי הפתחים יהיו כמונחה בנספח הבינוי. הפרטים יכללו בהיתר הבניה והמידות והמיקום ייעשו לפי הנחיות קמ"ט שמורות טבע.
2. תבוצע סריקה של גדר האתר, כולל הפתחים, בתדירות של אחת לחודש על מנת לוודא תקינותם ובמידת הצורך חילוץ בעלי חיים.

ה. טיפול במינים פולשים

1. המתקן יגודר באמצעות "גדר שמלה" למניעת חדירה של בעלי חיים מסוימים בהתאם להנחיות קמ"ט שמורות טבע.
 2. אין לפרוץ דרכים חדשות מחוץ לשטח התכנית. יש לצמצם את נסיעות הרכבים לדרכים קיימות בלבד ולהימנע משימוש באספלט.
 3. במידה ומתוכננים פחי אשפה הם יכוסו ויפונו לאתרים מוסדרים.
 4. אסורה זריעה ו/או נטיעת מינים פולשים, הן במסגרת השיקום הנופי והן לכל אורך חיי הפרויקט.
6. ערכי טבע מוגנים בהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה (התשנ"ח 1998):

- א. במקרה ויתגלו ערכי טבע בדגש על חיות בר, תועבר הודעה מיידית לקמ"ט שמורות טבע.
- ב. הפגיעה בערך הטבע, ככל שיש הכרח בה, מחויבת בקבלת היתר בכתב מקמ"ט שמורות טבע.
- ג. במידת הצורך ייעשו על ידי יזם התכנית ועל חשבוננו כל הפעולות הדרושות על מנת לשמר את ערך הטבע ובהנחיית קמ"ט שמורות טבע.
- ד. כתנאי להיתר בניה יערך סיור בשטח התכנית עם נציג קמ"ט שמורות טבע לאיתור אוכס חד ביתי. במידה וימצא, יפעל היזם להעתקתו למיקום מתאים בהסכמת קמ"ט שמורות טבע.

7. הוראות קמ"ט שמורות טבע לניטור מינים פולשים

- א. יושארו שוליים טבעיים בהיקף השטח המפותח למטרת הסתרה טבעית והשתלבות בסביבה.
 - ב. בחירת סוג הנטיעות תיעשה בשיתוף אקולוג מטעם קמ"ט שמורות טבע.
 - ג. טרם תחילת העבודה יבוצע ניטור מינים פולשים באתר. הניטור יתבצע בתחום הקו הכחול של התכנית, בשטחים בהיקף גדר המתקן ובתחום דרך הגישה אליו.
 - ג. ניטור מינים פולשים יתבצע אחת לחודש במשך שלוש שנים הראשונות מתום הקמת הפרויקט.
 - ד. בתום שלוש שנים מההקמה, ניטור המינים הפולשים יבוצע בתדירות של פעם בחצי שנה, או לפי הצורך.
 - ה. ככל שימצאו מינים פולשים או מתפרצים הם יטופלו לפי הנחיות קמ"ט שמורות טבע לטיפול במינים פולשים.
 - ו. ככלל לא יעשה שימוש בשטח התכנית במלכודות ללכידת בעלי חיים (דבק, אמצעי הרעלה, רשת). במידת הצורך, ולאחר חוות דעת מקצועית, ובאישור בכתב מקמ"ט שמורות טבע ניתן יהיה להשתמש במלכודות רשת בלבד.
 - ז. תחול חובת יצירת קשר עם קמ"ט שמורות טבע בנושאים של מפגעים מתמשכים הקשורים בחיות הבר בתחום התכנית או במקרה של מפגש עם חיית בר פגועה או איתור קינון במהלך העבודות.
- a. בעבודות הכוללות חפירת תעלות לשם הטמנת קווי תשתית, בתום כל יום עבודה יסודרו ערימות עפר
- בתעלות פתוחות, במרחק שלא יעלה על כ- 100 מ' זו מזו, בשיפוע של כ - 1:2, זאת על מנת לאפשר לבעלי החיים שנלכדו בתעלה במהלך הלילה יציאה ממנה. כמו כן תבוצע סריקת התעלות למציאת נוכחות בעלי חיים לכודים טרם הנחת תשתיות ומילוי התעלות.

פרק ז' - מרכיבי בטחון

- על יזם התכנית ועל חשבונו לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:
1. גדר היקפית מלאה סביב שטח המתקן הפוטו-וולטאי ותחום התכנית.
 2. מרכיבי בטחון והתרעה נוספים ככל שיידרש בהתאם לבקשות גורמי הבטחון, קש"צ ופקע"ר ולשביעות רצונם.
 3. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד הפעלת המתחם.
 4. יזם התכנית יהיה אחראי לאחזקתם השוטפת של מרכיבי הבטחון.

פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך:

חתימות:



חתימת בעל הקרקע:

חתימת יזם התכנית:

חתימת מגיש התכנית:

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

22.12.2021

חתימה

שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
לסוכני 27, ראשון לציון 75650
03-9823313