



אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי
בקעת הירדן

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة
مجلس التخطيط الاعلى

וזו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية
بإسرائيل والسامرة (رقم 418) 1971 - 5722

תכנית מפורטת מס' 321/4

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 57/1408

מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית
מס' 321/4
رقم

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 6/22 בתאריך 20.5.22
بمجلس رقم بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית המכרת לעיל
قررت اللجنة اعلاه تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מתקן פוטו-וולטאי נעמה

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء
י"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التخطيط الاعلى واللجنة الفرعية

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש

יזם התכנית: מועצה אזורית בקעת הירדן

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בקעת הירדן

עורך התכנית: אדריכל יעקב פישר

פישר אלחנני אדריכלים בע"מ

רחוב עומרים 9, פארק תעשייה עומר

טל': 08-6210000

מייל: office@fe-arc.co.il

תאריך עדכון: 18/07/2022

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التخطيط الاعلى
וזו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية
بإسرائيل والسامرة (رقم 418) 1971 - 5722

מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית
מס' 321/4
رقم

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 3/22 בתאריך 11.5.22
بمجلس رقم بتاريخ

החליטה להפקיד את התוכנית לתקופה של 3 יום
قررت ايداع المشروع لمدة 3 يوم

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء
י"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التخطيط الاعلى واللجنة الفرعية

תוכן העניינים:

מס' עמוד

הפרק:

- | | |
|----|--|
| 3 | פרק א' - נתוני התכנית |
| 4 | פרק ב' - הגדרות |
| 5 | פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית |
| 6 | פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה |
| 8 | פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית |
| 12 | פרק ו' - שמירת איכות הסביבה |
| 17 | פרק ז' - מרכיבי בטחון |
| 18 | פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן |

פרק א' - נתוני התכנית

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' 321/4 - מתקן פוטו-וולטאי נעמה
המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 57/1408.

2. מסמכי התכנית:

- א. 18 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
- ב. תשריט בקני"מ 2,000:1 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ג. נספח בינוי מנחה חלקית בקני"מ 1:1,000 (מחייב לעניין קווי בניין) המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ד. נספח תנועה מחייב בקני"מ 1:2,500/1:2,500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ה. מסמך נופי-סביבתי מחייב המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ו. נספח לניהול הטיפול במי-נגר-עילי וניקוז מחייב הכולל הוראות ותשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז בקני"מ 1:2,500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. המקום:

גוש מוסדר מס' 2, חלק מחלקה מס' 3, אדמות הכפר א-נויעמה.
קוארדינטאות (נ.צ. רשת ישראלית): קווי אורך: 243280 - 243905
קווי רוחב: 646490 - 647665

4. גבול התכנית: כמתוחם בתשריט התכנית בקו כחול.

5. שטח התכנית: 253.934 דונם.

6. עורך התכנית: יעקב פישר- אדריכל. פישר אלחנני אדריכלים בע"מ. רחוב עומרים 9, פארק תעשייה עומר. טל': 08-6210000. מייל: office@fe-arc.co.il.

7. יזם התכנית: מועצה אזורית ערבות הירדן.

8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ערבות הירדן.

9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

10. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעודי קרקע מקרקע חקלאית לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים ולדרך-מוצעת.
- ב. קביעת הוראות ומגבלות בתחום התכנית.
- ג. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

11. כפיפות לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אזורית (חלקית) מס' 55/1 על תיקוניה.

תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5.

תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 57/1408.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו-הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן

משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

1. **התכנית** תכנית מפורטת מס' 321/4 - מתקן פוטו-וולטאי נעמה כולל תשריט, נספח בינוי, נספח תנועה, מסמך נופי-סביבתי, נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז והוראות.
2. **החוק** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתוקן בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א - 1971 וכל חקיקת המשנה מכוחו.
3. **מועצת התכנון העליונה** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
4. **הוועדה** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בקעת הירדן.
5. **המהנדס** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
6. **אזור** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **תכנית חלוקה** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **היתר בניה** רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים מס' 79 לשנת 1966.
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 על זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **גובה מירבי לבנייה** 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 היצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין.
13. **מתקן פוטו-וולטאי** מערכת ליצור חשמל לרשת החשמל הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים. שטח המתקן יכול את כל התשתיות והמבנים הדרושים להפעלתו לרבות מתקני אגירת אנרגיה, ולמעט קווי חשמל.
14. **טרקר** 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 בקרקע.
15. **מבנה תפעולי** מבנה הדרוש במישרין לתפעול ואחזקת המתקן הפוטו-וולטאי בלבד.
16. **הרשות הסביבתית המוסמכת** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	
97.70%	248.092	-	-	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
-	-	99.85%	253.558	קרקע חקלאית
0.15%	0.376	-	-	דרך מאושרת
2.15%	5.466	0.15%	0.376	דרך מוצעת
100%	253.934	100%	253.934	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 הסתיימה בנייתו.

2. קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים:

- א. 1. השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע סגול כהה וירוק לסירוגים הינו שטח לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים ותותר בו הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על עמודים, על טרקרים ו/או על הקרקע והמבנים התפעוליים הנלווים להם ולרבות מתקני אגירת אנרגיה וכן לפעילות ושימוש חקלאי. כמו כן, יותרו שטחים שמורים לצרכי ניקוז ומתקני השחיית נגר עילי בהתאם. לנספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז המצורף לתכנית זו.
2. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש, המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 מיום 15.08.2012 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרט 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 לכל תת-מגרש.
- ג. מתקנים הנדסיים:

1. תכסית מירבית של המתקנים - 80%.
2. גובה מירבי של המתקנים: לא יעלה על 3.0 מ'.
3. קווי בניין: כמסומן בנספח הבינוי.
4. תותר הקמת מבנים תפעוליים כדלהלן:
 - א. שטחם הכולל של המבנים, למעט מתקנים לאגירת אנרגיה, לא יעלה על 1,000 מ"ר.
 - ב. המבנים יהיו בני קומה אחת ובגובה מירבי שלא יעלה על 5 מ'.
 - ג. גמר המבנים יטופל בשלב היתר הבניה בסמכות המהנדס.
 5. טבלת שטחים וזכויות בנייה (למתקנים הנדסיים):

מס' המגרש	שטח המגרש (דונם)	תכסית המתקנים (%)	תכסית המתקנים (דונם)	שטח לפאנלים (מ"ר)	שטח למבנים תפעוליים (מ"ר)*	קווי בניין (מטר)
10	248.092	80	198.47	197,470	1,000	כמסומן בנספח הבינוי

* למעט מתקנים לאגירת אנרגיה. הקמת מתקנים לאגירת אנרגיה תותר בהתאם להנחיות כמפורט בסעיף מס' 13 ("אגירת אנרגיה (חשמל)") בפרק 4 להוראות התכנית.

ד. פעילות ושימוש חקלאי:

1. בשטח התכנית יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם ובמהלך הקמתו ותפעולו ככל הניתן.
2. שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן ייבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצלחה.

3. המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו וכן תחזוקתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.

4. בתום הפעלת המתקן 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 התקלאות וקמ"ט תקלאות.

3. דרכים :

השטח הצבוע בתשריט בצבעים חום בהיר או אדום הוא שטח לדרכים מאושרות ואו מוצעות.

א. השטח ישמש כדרך ציבורית, דרך גישה לרכב למתקן ההנדסי, עבודות ההכשרה הנדרשות לכך, ועבודות גינון ונטיעות לאורך הדרכים.

ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והתניות.

ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.

ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים כמסומן בתשריט.

ה. עד להשלמת ביצוע הדרך המוצעת יתאפשר שימוש בדרכים הקיימות ומיועדות לביטול.

ו. איסור בניה ועבודות בדרכים - 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.

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 באלכסוניים 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 על-פי תכנית מתאר אזורית RJ-5, בתום תוקף תכנית זו יחזור לייעוד של קרקע חקלאית ויחולו עליו הוראות תכנית מתאר אזורית RJ-5.

3. ניקוז והידרולוגיה

- א. העקרונות המופיעים בנספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז יהיו מחייבים.
 - ב. על יזם התכנית להציג את התכנון המפורט בעת הבקשה להיתר הבנייה.
 - ג. על יזם התכנית ועל חשבונו לנקוט בכל אמצעי על-מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תהיה יותר גדולה מכמות הנגר והסחף שתורם השטח לפני יישום התכנית.
 - ד. יש לתכנן מתקנים לשבירת אנרגית הזרימה במוצא הניקוז אל מערכת הניקוז האזורית.
 - ה. ניתן לבצע שימור נגר בתכנית באמצעים שונים ומגוונים. ובלבד שיוכחו כיעילים כגון: שימוש בכיסוי קרקע צמחי, גדודיות, שטחי איגום, שיחים ועוד.
 - ו. שימור הנגר יתוכנן לנפח של 815 מ"ק על-פי החישובים בנספח לניהול הטיפול למי נגר וניקוז. במידה והתכנית תיושם על חלק מהשטח נפח השימור יתוכנן באופן יחסי לשטח המאושר.
 - ז. יש לייצב את התעלות כנגד ארוזיה וחיבורן לעורק ניקוז קיים.
 - ח. יש להסדיר מעבירים אירים/מעבירי מים במפגש הערוצונים החוצים את שטח התכנית והדרכים ההיקפיות. המעבירים יתוכננו עם מתקן לריסון אנרגיה בקצה.
 - ט. אחת לשנה, במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה על-ידי איש-מקצוע לבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף.
 - י. במידה ויימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים.
 - יא. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה מסוג זה אחת ל-3 שנים.
 - יב. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר אישור ונעץ מים וניקוז מוסמך שפתרונות סילוק מי הנגר והניקוז תוכננו על-פי המפורט בנספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז.
- כלל האמור בסעיף זה יהיה בהתאם למפורט בסעיף מס' 8 ("ניקוז ונחלים") בפרק ו' להוראות התכנית.

4. קווי תשתית

- א. כל התשתיות עבור מערכות חשמל, תקשורת, קווי מים וביוב ותאורה תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. תנאי למתן היתרים לביצוע והיתרי בנייה הוא תיאום מול אגודת מי בקעת הירדן.

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 3.5 מ'.

6. איכות סביבה

- תנאי למתן היתרי בנייה יהיה עמידה בהוראות בנושאי איכות הסביבה על-פי 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 הביטחון ובאישור קמ"ט מכרות ובאישור קמ"ט איכות הסביבה / הרשות הסביבתית המוסמכת וכן על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

10. פסולת בניין

- א. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר אתר הפסולת המאושר אליו תסולק הפסולת 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 על-ידי המשרד להגנת הסביבה.

11. עתיקות

- א. יש לתאם את הכניסה לעבודה עם קמ"ט ארכיאולוגיה.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

12. נטיעת עצים ושמירתם

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורךן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ואו שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות 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 יימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות הטיסה.
- ג. הקמת המתקן הפוטו-וולטאי תדרוש תיאום מול אגף התכנון בצה"ל (עיתוי, משך סגירה אווירית, סינוור וכ"ו) תוך התייחסות לגובה עגורנים או מנופים.
- ד. התכנית ממוקמת באזור בו מתקיימת פעילות חיל האוויר (כולל טיסות בגובה נמוך). פעילות זו עלולה לגרום לתופעות של רעש ואבק. ליזם התכנית לא תהיה כל טענה או תביעה בקשר לכך.
- ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה לחיל האוויר ויש לוודא את קבלת ההודעה.
- ו. 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.
- ז. 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. הוראות בדבר בטיחות הטיסה:

- א. חובה לבצע את הנחיות צבא ההגנה לישראל על-פי סעיף מס' 13 דלעיל.
- ב. רשות התעופה האזרחית (רת"א) שומרת לעצמה את הסמכות להוסיף הוראות בנושא בטיחות הטיסה, ככל שיידרש, לעת מתן היתרים או הרשאות מכוח התכנית שבנדון.

15. 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 בייעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
- ג. החיבור לרשת יהיה בקו מתח גבוה.
- ד. הגדלת ההספק לא תחייב הקמת קו מתח עליון חדש.

16. הסדרי תנועה:

- א. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה על-ידי רשות התמרור המוסמכת.
- ב. לא יותר חיבור של המתקן ההנדסי לדרך ראשית מסי 90. הגישה למתקן תבוצע באמצעות דרך מסי 1 מתוקף תכנית מפורטת מאושרת מסי 57/1408 על-פי המסומן בתשריט ובנספח התנועה.
- ג. לא תותר כל עבודה ואו פיתוח/תכנון ואו בנייה בתחום דרכים ארציות ודרכים באחריות חברת נתיבי ישראל ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.

17. 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 על-ידי הוועדה.
 - ב. תצורף לבקשה תכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח.
 - ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי תשתית תת-קרקעיים לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
 - ד. 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.
 - ה. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית והנוף בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבנייה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן וכן ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים והכל לשביעות רצונה של הוועדה.
 - ו. אישורים נוספים: בסמכות הוועדה והמהנדס לדרוש אישורים/דרישות/תיאומים נוספים ככל שלדעתה יש צורך בהם.

פרק ו' - שמירת איכות הסביבה

1. סביבה ונוף

למניעת פגיעה בערכי טבע ואקולוגיה ינקטו האמצעים הבאים:

א. הגדר בתקופת ההקמה תשאר שלמה, יצירת פתחים בגדר תעשה רק בתום תקופה ההקמה כאשר המתקן עומד בפני הפעלה.

ב. לאחר ההקמה - יש לבצע יצירת פתחים/מעברים בגדר האתר למעבר בעלי חיים קטנים בתיאום עם קמ"ט שמורות טבע. מידות הפתחים כ-15x20 ס"מ, ישירים ללא צורת "למד" בכל היקף גדר המתקן למעט בגדרות הגובלות בערוץ הצפוני. בחלק התחתון של גדר המתקן הגובלת בערוץ הצפוני תותקן גדר סורגים המאפשרת תנועת בעלי-חיים בהפרעה מינימאלית האפשרית. פרט הפתחים הסופי ובכלל זה המידות והמרחקים בין הפתחים יתואם מול קמ"ט שמורות טבע. המרחק המרבי בין הפתחים יעמוד על 100 מ'.

ג. תבוצע סריקה של גדר האתר, כולל הפתחים, בתדירות של אחת לחודש על-מנת לוודא תקינותם. יש להקפיד על גימור הגדר והפתחים על-מנת למנוע פציעת בעלי חיים העוברים בהם.

ד. בתקופת התפעול יבוצע ניטור אקולוגי תקופתי (פעמיים בשנה) הכולל סריקת גדרות האתר לבחינת תקינות שימות השימוש בפתחי מעבר בעלי-חיים ויוגש דו"ח למשרד להגנת הסביבה ולקמ"ט שמורות טבע.

ה. במידה ותוקם מערכת טראקרים תמנע הותרה של הפנאלים למנח מאוזן בשעות בלילה על-מנת להפחית את משיכתם של עטלפים אל הפנאל, (במערכת מקובעת הפנאלים אינם במצב מאוזן במצבם הקבוע ולכן הוראה מיוחדת למערכת זו).

ו. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבעלי-חיים.

ז. אמצעים בנושא מינים פולשים וצמחייה:

(1) בהתאם לצרכי הטיפול הנופי ותכנית הניקוז יעשה שימוש בצמחייה על-ידי שזרוע מינים מקומיים בהתייעצות עם אגרונום/אקולוג. תינתן עדיפות למיני צמחים נמוכים ומשתרעים תוך התאמה למערכת האקולוגית המקומית.

(2) במסגרת הפיתוח הנופי תינתן העדפה לשימוש בצמחייה מרובת צוף, המעודדת התפשטות פרפרים ודבורים. התייחסות לנושא תהיה בהתאם לתכנית השזרוע.

(3) אסורה זריעה ואו נטיעת מינים פולשים, הן במסגרת השיקום הנופי והן לכל אורך חיי הפרויקט.

(4) ככלל, הטיפול בצומח בשטח התכנית ובשוליה יעשה באמצעים מכאניים ללא שימוש בחומרי הדברה.

(5) 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, מחוייבת בקבלת היתר בכתב מקמ"ט שמורות טבע.

(ג) במידת הצורך ייעשו על-ידי יזום התכנית ועל חשבונו כל הפעולות הדרושות על-מנת לשמר את ערך הטבע ובהנחיית קמ"ט שמורות טבע.

(6) ניטור מינים פולשים:

(א) יתבצע בתחום הקו הכחול של התכנית, שטחים בהיקף גדר המתקן ודרך הגישה אליו.

(ב) טרם תחילת העבודה יבוצע ניטור מינים פולשים באתר.

(ג) ניטור מינים פולשים יתבצע אחת לחודש במשך שלוש שנים הראשונות מתום הקמת הפרוייקט.

(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.

ח. ככלל לא יעשה שימוש בשטח התכנית במלכודות ללכידת בעלי חיים (דבק, אמצעי הרעלה, רשת). במידת הצורך, ולאחר חוות דעת מקצועית, ניתן יהיה להשתמש במלכודות רשת בלבד.

ט. תחול חובת יצירת קשר עם קמ"ט שמורות טבע בנושאים של מפגעים מתמשכים הקשורים בחיות הבר בתחום התכנית או במקרה של מפגש עם חיות בר פגועה או איתור קינון במהלך העבודות.

י. עמודי החשמל החדשים שיוקמו במסגרת התוכנית ימוגנו על-מנת למנוע התחשמלות עופות דורסים.

יא. תשתית החשמל באתר, המחברת בין הפאנלים הסולאריים, חדרי שנאים וחיבור לרשת החלוקה, תוטמן.

יב. בעבודות הכוללות הפירת 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 לאפשר יציאה ממנה. כמו כן תבוצע סריקת התעלות למציאת נוכחות בעלי חיים לכודים טרם הנחת תשתיות ומילוי התעלות.

2. פסולת:

כל פסולת שתיווצר באתר (ובכלל זה: ארגזי עץ, שאריות כבלים, עטיפות ניילון וקרטונים), תיאסף במיכלים סגורים ייעודיים, תמוחזר ככל האפשר, ולפי העניין תפונה לאתר מאושר ומוסדר על-פי כל דין. הוראה זו תחול טרם עבודות העפר, במהלך ההקמה ובמשך פעילות המתקן. יוגשו הסכמי התקשורת לקמ"ט איכות הסביבה עם אתרים מוסדרים לקליטה וטיפול בפסולת על-פי סוגי הפסולת.

3. רעש:

בשעות החשוכות עבודות ההקמה יבוצעו רק אם לא תהא חריגה מתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג - 1992.

4. תאורה רעש וקרינה:

- א. ככלל התאורה באתר תהיה במצב תפעולי כבוי בשגרה.
- ב. הפעלת התאורה תהיה במקרה של אירוע בטחון בשעות הלילה.
- ג. התאורה שתותקן תהיה תאורת Full cut-off בעלת אור חם, שהטמפרטורה שלה אינה עולה על 3,000 קלווין, בעדיפות נורות נל"ג.
- ד. התאורה תופנה כלפי הקרקע ואל פנים המתקן.
- ה. זיהום התאורה יצומצם על-ידי שימוש במספר העמודים הקטן שניתן, כמו כן יעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור מוגבל שיוכוון אל הקרקע ופנים האתר.
- ו. בתוך שלושה חודשים מיום הפעלת המתקן היים יגיש בקשה לקבלת היתר הפעלה לאגף מניעת רעש וקרינה במשרד להגנת הסביבה.

ז. במידה ויתקבלו תלונות על מטרדי רעש שמקורם באתרי עבודה, יוצגו לאישור המשרד להגנת הסביבה - הפתרונות האקוסטיים (טכניים ואו מנהלתיים) הנדרשים למניעת המטרדים ולעמידה בקריטריונים המקובלים.

5. אור מקוטב:

א. היתר הבניה יכלול אמצעי למניעת אור מקוטב - שימוש בפאנלים בגימור לא מבריק "מט", זאת בהתאם לטכנולוגיה הרלוונטית הזמינה בשוק.
ב. הפאנלים לא יישארו במצב מאוזן במהלך שעות הלילה, במידה ותותקן מערכת טראקרים הפאנלים יחזרו בסוף היום לפנות מזרחה. במידה ומדובר במערכת FIX מצב הפאנלים הקבוע אינו מאוזן.

6. שימור שטחים חקלאיים:

א. תנועת כלי הרכב תתבצע בדרכים קיימות בלבד או בדרך חדשה המסומנת בתכנית זו להגעה לאתר.
ב. תתבצע בקרת מהירות זרימת נגר עילי למניעת ארוזיה וסחף-קרקע באמצעות הסדרת שיפועים ושתילת צמחייה מקומית נמוכה.
ג. יתבצע ניטור סחף בשטח האתר בסיום עונת הגשמים. תקופת הניטור הינה בהתאם להנחיות בנספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז
ד. בזמן ההקמה יאסר בשטח התכנית טיפול בכלים הנדסיים שיש בו פוטנציאל לזיהום קרקע ומים, כגון שימון, גירוז וכדומה.
ה. במידה שיוצבו מכלי דלק או שמנים, על היזם להניחם בתוך מאצרות אטומות גם אם יוצבו על גבי מבנים. תדלוק בשטח התכנית, ייעשה בשימוש במכלית בעלת אמצעים למניעת דליפת דלק.

7. מניעת פיזור והסעת אבק מהאתר:

א. תנועת כלי הרכב מחוץ לאתר תתבצע בדרכים קיימות בלבד.
ב. תוגבל מהירות הנסיעה בשטח האתר ל 20 קמ"ש. יתלה שלט בכניסה לאתר. שיגביל מהירות בהתאם.
ג. העמסת חומר למשאיות תעשה בגובה נמוך ככל הניתן.
ד. משאיות להובלת פסולת אל מחוץ לאתר יכוסו בריעות מתאימות ומהודקות.
ה. ככל שתידרש הרטבת דרכים שאינן סלולות, היא תעשה ללא שימוש בתמלחות.

8. ניקוז ונחלים:

א. בתחום התכנית תוסדר מערכת ניקוז המבוססת על עיקרון שימור מי נגר הכוללת תעלות הולכה רדודות ומתקני השהייה מינימליים ובין היתר שימוש בצמחייה על בסיס המלצות בנספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז.
ב. אין למקם את אתר ההתארגנות בתחום ערוצי ניקוז הנחלים ויש לשמור על מרחק של 50 מ' לפחות מגדות הנחל. יש לשמור על 50 מ' מהנחל מכלל השימושים.
ג. יש לתכנן מערכת וויסות והשהיית הנגר בתוך גבולות התכנית בנפח של 815 מ"ק על-מנת שלא להשפיע על מערכת הניקוז במורד התכנית.

ד. יש לשמור על מרחק מינימאלי של 10 מ' בין גדרות המתקן לבין ציר התעלה הסמוכה.
כלל האמור בסעיף זה יהיה בהתאם למפורט בסעיף מס' 3 ("ניקוז והידרולוגיה") בפרק ה' להוראות התכנית.

9. עבודות עפר:

- א. עבודות העפר שיבוצעו יכללו העברת עפר רק במסגרת שטח התכנית ויעשו רק על-מנת ליישר שיפועים המקשים על הקמת המערכת.
- ב. לא יבוצעו הוספת עפר מהסביבה או דילול עפר בשטח התכנית.
- ג. שטח אשר בו לא יתאפשר להקים את המתקן עקב הטופוגרפיה יותר, לא יעשה בו שימוש והוא יחזור לחקלאות.
- ד. שטח המתקן המתוכנן נמצא על תוואי ערוץ נחל מקומי, ויש להקפיד כי בתחום הערוץ לא יבוצעו עבודות עפר ולא תיפגע זרימת הנגר העילי מסביבה זאת.

10. נוף:

- א. מבני השנאים והממירים יצופו בכורכרית 2000 או ש"ע בגוון טבעי. גוון נטרלי זה משתלב היטב בגוונים הקיימים (שמים בגוון משתנה, קרקע בגוון משתנה, מטעים, פאנלים) ובשל פני השטח המחוספסים שלו "מתלכלך" באבק ונבלע במראה הכללי. במידה ולא ניתן יהיה ליישם ציפוי כורכרי יצבעו האלמנטים בצבע בגוון ral 1019.
- ב. הגדר, במידות ומדגם שאושר על-ידי קמ"ט שמורות טבע, תהיה מגלוונת, ללא צבע, לקבלת נראות מינימאלית. בגדר יבנו מעברי בעלי-חיים.
- ג. יוסדרו מרכיבי ניקוז (שייחים, אזורים להשהיית מים, תעלות ומעבירי מים וכדומה) על-פי התכנית.
- ד. בתום ההקמה יבוצע תיחוח קרקע לעומק 20 ס"מ לכל הפחות, ללא עליה של רכבים כבדים על השטח לאחר פעולה זו. תיחוח האדמה הכרחי הן לקליטת צמחיה והן להגברת חלחול המים. בתום התיחוח יבוצע גירוף לפירוק גושי האבן וליישור סופי של האדמה.
- ה. בשטח המתקן יש לאפשר לצמחייה מקומית להתפתח תוך כדי סילוק מתמשך של מינים פולשים באמצעים מכאניים. במידת האפשר תינתן עדיפות למינים נמוכים ומשתרעים בהתאם למערכת האקולוגית המקומית.
- ו. הפאנלים יוצבו על תוואי הקרקע הקיים, ללא צורך בעבודות עפר משמעותיות. עבודות העפר יהיו נקודתיות לצרכי ניקוז בלבד.
- ז. כל פסולת המצויה באתר טרם עבודות העפר ופסולת שתיווצר בתהליך ההקמה ובמשך פעילות המתקן תפונה לאתר מאושר ומוסדר על-פי כל דין. יש להקפיד כי בתקופת ההקמה הפסולת תיאסף במכלים שאינם מאפשרים את התפזרותה.

11. הנחיות לשלב ההקמה:

- א. מחנה קבלן יוקם בתוך שטח התכנית בלבד.
- ב. טרם תחילת העבודות יש לגדר את מחנה הקבלן הארעי/שטחי ההתארגנות וכן את שטחי העבודות.
- ג. הערמות הזמניות של עודפי העפר והקרקע/חומר טפל יאוכסנו בשטחי מחנות הקבלן בלבד ובכל מקרה ערמות אלו ימוקמו בשטח התכנית בלבד.

- ד. חל איסור מוחלט על שריפת פסולת מכל סוג.
- ה. בזמן ביצוע הפרויקט העבודות יבוצעו בתחום הגידור של המתקן ולא יפגעו בשטחים הטבעיים שמחוץ לתכנית.

12. פנוי האתר בסיום ההקמה וסיום הזיכיון:

- א. בגמר העבודות יפונה מחנה הקבלן כולל גידור ופינוי הפסולת הנוצרה. שטח זה ישוקם לרבות שיקום טופוגרפי, קרקע ומסלע.
- ב. לאחר תום תקופת הזיכיון על בעל הזיכיון לפנות את הלוחות הסולאריים, לשקם את השטח ולהשיבו לקדמותו מבחינה נופית ואקולוגית.

13. אגירת אנרגיה (חשמל):

- א. מבקש ההיתר יכין מסמך סביבתי בו תתואר הטכנולוגיה המוצעת, כושר האגירה, מיקום המתקן, השפעות הצפויות על הסביבה והנוף ואמצעים למניעתן או צמצומן.
- ב. המסמך הסביבתי יוכן לפי הנחיות קמ"ט איכות סביבה.
- ג. לא יעשה שימוש בדלקים, שמני מנוע וגנרטורים המבוססים על מנועי שריפת דלקים לשם יישום טכנולוגית האגירה בתכנית זו.
- ד. הוועדה תדון בבקשה לאחר קבלת התייחסות קמ"ט איכות הסביבה או מי מטעמו.
- ה. יעודכן נספח הבינוי באישור המהנדס.
- ו. האגירה תהיה מהחשמל המיוצר במתקן הפוטו-וולטאי בתכנית זו.
- ז. קבלת אישור קמ"ט אנרגיה, כי מבקש ההיתר רשאי לעסוק באגירת אנרגיה (חשמל).
- ח. מבקש ההיתר יתחייב כי בתום חיי המתקן, הגריטה תעשה לפי הנחיות קמ"ט איכות הסביבה.

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.
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

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

פישר אלחנני אדריכלים בע"מ

51470885675

טל: 08-6322333

כתובת: עומרים 9, עומה 84965

חתימת עורך התכנית

18/07/2022

מועצה אזורית
בקעת הירדן

חתימת יזם התכנית

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת הירדן

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.

פישר אלחנני אדריכלים בע"מ

51470885675

טל: 08-6322333

כתובת: עומרים 9, עומה 84965

חתימה

אדר' יעקב פישר

שם תפקיד

18/07/2022

תאריך