

מתו תוקף -

תכנית מפורטת מס' 311/4
שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 311

מתקן פוטו-וולטאי גיתית

- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
- יזם התכנית: המועצה האזורית בקעת הירדן.
- מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה בקעת הירדן.
- עורך התכנית: רוני גולדשמידט - אדריכל.
רח' לישנסקי 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
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإيحاء والسامرة (رقم 418) 5742 - 1971

נפה
לוא

מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي

תכנית מס'
مشروع رقم

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' בתאריך
بمجلس رقم بتاريخ

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

מנהל הלשכה
المركزية للتخطيط والبناء

יו"ר מועצת
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس

מנהל הלשכה
المركزية للتخطيط والبناء

יו"ר מועצת
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس

תאריך עדכון: 20.07.2023

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
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإيحاء والسامرة (رقم 418) 5742 - 1971

נפה
لواء

מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي

תכנית מס'
مشروع رقم

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' בתאריך
بمجلس رقم بتاريخ

החליטה להפקיד את התוכנית לתקופה של יום
قررت ابداع المشروع لمدة يوم

מנהל הלשכה
المركزية للتخطيط والبناء

יו"ר מועצת
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس

מנהל הלשכה
المركزية للتخطيط والبناء

יו"ר מועצת
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس

<u>מס' עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
3	פרק א' - נתוני התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
5	פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית
5	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה
6	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
8	פרק ו' - שמירת איכות הסביבה
11	פרק ז' - מרכיבי בטחון
12	פרק ח' - חתימות והצהרות המתכנן

פרק א' - נתוני התכנית:

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' 311/4 - מתקן פוטו-וולטאי גיתית, המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15, ושינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 311.

2. מסמכי התכנית:

- א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
- ב. תשריט בקני"מ 1:2,500 (להלן: "התשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ג. נספח בינוי מנחה חלקית בקני"מ 1:2,500 / 1:1,000 (מחייב לעניין קווי בניין) המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ד. נספח תנועה מחייב הכולל 2 גליונות בקני"מ 1:1,000 ו-1:1,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ה. מסמך סביבתי-נופי מחייב המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ו. נספח ניקוז וניהול נגר עילי מחייב הכולל הוראות ותשריט ניקוז בקני"מ 1:2,000, המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. המקום:

אדמות הכפר מגידל בני פאדיל
גוש פיסקאלי מס' 11 חלק ממאוקעות: אבו אל ח'ימס, מרח אס-סהלת, אל ג'למה, מרח אס-סירה
גוש פיסקאלי מס' 10 חלק ממאוקעות: ד'הר חמר, צפח וד אל מנח'יר

בין קואורדינטות: (נ.צ. רשת ישראלית): קווי רוחב - 666470-667390
קווי אורך - 237480-238420

4. גבול התכנית:

כמתוחם בתשריט התכנית בקו כחול.

5. שטח התכנית:

206.26 דונם.

6. עורך התכנית:

אדריכל רוני גולדשמידט, ליזנסקי 27 ראשלי"צ 75650, טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050

7. יזם התכנית:

המועצה האזורית בקעת הירדן.

8. מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה בקעת הירדן

9. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

10. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעודי קרקע מקרקע חקלאית ושטח פרטי פתוח לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים ולקרקע חקלאית עם זיקת הנאה למעבר ברכב.
- 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 אזורית (חלקית) מס' 55/1 על תיקוניה.
תוכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית S-15, ומשנה את תכנית מתאר מפורטת מס' 311, בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית:
תכנית מפורטת מס' 311/4 - מתקן פוטו-וולטאי גיתית כולל תשריט, נספח בינוי, נספח תנועה, מסמך סביבתי-נופי, נספח ניקוז וניהול נגר עילי והוראות.
2. 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.
3. מועצת התכנון העליונה:
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מספר 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
4. הוועדה:
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה בקעת הירדן.
5. המהנדס:
מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב, כולן או מקצתן.
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 יבלוט 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 שומרון.

פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית:

מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	ייעוד
% משטח	שטח (ד')	% משטח	שטח (ד')		
12.28	25.327	99.88	206.005	אלכסונים בצבע לבן וירוק לסירוגין	קרקע חקלאית
-----	-----	0.12	0.255	ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
87.72	180.933	-----	---	אלכסונים בצבע סגול כהה וירוק לסירוגין	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
100.00	206.26	100.00	206.26		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה:

1. כללי

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

2. שטח לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

- א. 1. השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע סגול כהה וירוק לסירוגין 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 אנרגיה וכן לפעילות ולשימוש חקלאי. כמו-כן יותרו שטחים שמורים לצרכי ניקוז ומתקני השחיית נגר עילי בהתאם לנספח הניקוז וניהול נגר עילי המצורף לתכנית זו.
2. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל ההנחיות 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 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: 3.0 מ' לכל הכיוונים.
 4. תותר הקמת מבנים תפעוליים כדלקמן:
 - א. שטחם הכולל של המבנים, למעט מתקנים לאגירת אנרגיה, לא יעלה על 500 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) *	קווי בניין
1002	180.933	80	144.75	144,250	500	3.0 מ' לכל כיוון

* למעט מתקנים לאגירת אנרגיה. הקמת מתקנים לאגירת אנרגיה תותר בהתאם להנחיות כמפורט בסעיף מס' בפרק ו' להוראות התכנית.

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.

3. קרקע חקלאית

- השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע ירוק ולבן לסירוגין הוא שטח לקרקע חקלאית.
- בשטח זה קרקע חקלאית תהיה כהגדרתה בתכנית מתאר אזורית RJ-5, למעט המפורט להלן.
- בתחום שטח זה תותר דרך גישה למתקנים פוטו-וולטאיים והמתקנים הנלווים להם שתוגדר כזיקת הנאה למעבר ברכב וההנחיות לגביה הן כדלקמן:
- תובטח זיקת הנאה למעבר ברכב, כמסומן בתשריט, בדרכים חקלאיות קיימות ו/או מתוכננות בשטח.
 - תוואי ורוחב זיקת הנאה/הדרך יהיה על פי המסומן בתשריט ובנספח התנועה.
 - תותר העברת מערכת תשתית השירותים ההנדסיים בתחום הדרך.
 - איסור בנייה ועבודות בתחום זיקת ההנאה/דרך –
- אין להקים כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה וכן לשימושים חקלאיים ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. פקיעת התכנית

- תכנית זו תאפשר הוצאת היתרי בנייה למתקן פוטו-וולטאי בתוך 5 שנים בלבד מיום אישורה.
- 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 מבטלת.
- 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.
- פקעה תוקפה של התכנית כאמור, יחול הייעוד שחל במקום ערב אישורה.

2. החזרת המצב לקדמותו

- בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, על יזם התכנית ועל חשבונו להחזיר את המצב לקדמותו טרם אישור התכנית, על כל המשתמע מכך.
- המתחם הנדון אשר ייעודו היה שטח חקלאי בתחום תכנית מתאר אזורית S-15, בתום תוקף תכנית זו יחזור לייעוד של קרקע חקלאית ויחולו עליו הוראות תכנית מתאר אזורית S-15, כמו כן תבוטל זיקת ההנאה למעבר ברכב ובתחום תכנית מתאר מפורטת מס' 311 השטח יחזור לייעוד "שטח פרטי פתוח" ויחולו עליו ההוראות הנוגעות לשטח זה.

3. ניקוז והידרולוגיה

- העקרונות וההנחיות המופיעים בנספח הניקוז וניהול הנגר העילי יהיו מחייבים.
 - על יזם התכנית ועל חשבונו להציג את התכנון המפורט בעת הבקשה להיתר בנייה.
 - חובה על יזם התכנית ועל חשבונו לבצע פתרונות לסילוק מי נגר עילי וניקוז ומניעת שטפונות על-פי המפורט בנספח הניקוז וניהול נגר עילי.
 - לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר אישור יועץ מים וניקוז מוסמך שפתרונות סילוק מי הנגר והניקוז תוכננו על-פי המפורט בנספח הניקוז וניהול נגר עילי.
- כלל האמור בסעיף זה יהיה בהתאם למפורט בסעיף מס' 2 בפרק ו' להוראות התכנית.

4. קווי תשתית

כל התשתיות עבור מערכות חשמל, תקשורת, קווי מים וביוב 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 3.5 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

- לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה אלא לאחר קבלת אישור מאת קמ"ט מכרות.
- 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 מתצבות 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

- א. יש להודיע מראש על תחילת העבודות ולתאם 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 לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותרת בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

13. עמדת צבא הגנה לישראל:

- א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.
- ב. לצורך הקמת עגורנים ו/או מנופים ו/או כלי עבודה לשם הקמת התכנית החורגים מגובה של 10 מ' יש להגיש בקשה נפרדת. אין וודאות כי בקשה זו תאושר. עגרון ו/או מנוף יסומנו בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.
- ג. 14 יום טרם הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה לחיל האוויר באמצעות מערכת "שער האריות" באתר, ויש לוודא את קבלת ההודעה.
- ד. קווי המתח, הן תת-קרקעיים הן עיליים לא יחדרו לשטחי אש או צווי תפיסה ביטחוניים. כמו-כן, בהינתן ומתוכננים קווי מתח עיליים הם יידרשו לאישור פרטני מאגף התכנון בצה"ל לשם הבטת בטיחות הטיסה.
- ה. כל תשתית נוספת שתידרש לשם הקמת התכנית, לרבות קווי חשמל תת קרקעיים ו/או עיליים יועברו לאגף התכנון בצה"ל לבדיקה פרטנית.
- ו. כל שינוי בבקשת היזם, שעל בסיס נקבעו ההתניות הנ"ל, יובאו לאישור אגף התכנון בצה"ל.
- ז. תוקף התייחסות זו והתנאים לעיל הינם לפרק זמן של 3 שנים מיום הוצאתם. בתום תקופה זו יפקע תוקפם, ויש לפנות מחדש לקבלת את עמדת צה"ל, אלא אם ניתן תוקף לתכנית בתקופה זו.
- ח. 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 טיסה

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

תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה על ידי רשות התמרור המוסמכת.

17. שמירת הטבע:

- א. יש להימנע ככל האפשר מפגיעה בשטח הטבעי ובכל מקרה עבודות להקמת המתקן יבוצעו בתחום התכנית בלבד ויכללו את כלל המרכיבים לבנייה כולל מחנה הקבלן.
- ב. חיבור המתקן למערכת החשמל האזורית תהיה תת-קרקעית.

- ג. גידור – במידה והמתקן יגודר, על הגדר להיות עם "שמלה" על מנת למנוע כניסת בעלי חיים ו"לכידתם" בתחומי המתקן. כמו-כן אנו ממליצים לשלב נטיעה של צמחייה לאורך הגדר לצמצם את המופע הנופי של המתקן.
- ד. לא ייפרצו דרכים חדשות שאינן בתחום התכנית.
- ה. במידה ותוקם תאורה היקפית למתקן, היא תכווון פנימה ותהיה בעלת הארה נמוכה וכל זאת במטרה לצמצם את זיהום האור.
- ו. ייערך סקר מקדים על ידי בוטניקאי לפני ביצוע העבודות לבחינת אי הימצאות של צמחים בסכנת הכחדה בתחום התכנית. כמו כן ייערך סקר ויבוצע איסוף גיאופיטים וסקר איסוף בעלי חיים קטנים כל זאת קודם לתחילת העבודות בשטח ובתיאום עם אקולוג קמ"ט שמורות טבע.
- ז. עבודות הפיתוח והבנייה ילוו באדריכל נוף או אגרונום מטעם היזם ועל חשבונו והכל בתיאום ובפיקוח של קמ"ט שמורות טבע.

18. 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.
- התכנית תהיה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך ומעודכנת לחצי השנה האחרונה.
- 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 ופניו עודפים הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הוועדה.
- ה. 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.
- ו. אישורים נוספים: בסמכות הוועדה והמהנדס לדרוש אישורים/דרישות/תיאומים נוספים ככל שלדעתם יש צורך בהם.

פרק ו' - שמירת איכות סביבה:

1. הנחיות כלליות

- א. ימונה פקח על ידי היזם ועל חשבונו על מנת לעקוב אחר יישום כלל הנחיות הסביבתיות והטמעתן בקרב עובדים בשטח.
- ב. הרשות הסביבתית המוסמכת תקבל עדכון שנתי במשך כל תקופת תפעול האתר בעניין השפעות הנוגעות למינים פולשים ומתפרצים, שפני סלע והשפעות על סחף וניקוז.

2. הנחיות למזעור ההשפעות על מערכת הניקוז והמערכת ההידרולוגית

- א. לצורך וויסות הנגר יוקמו "שיחים" – סוללות עפר בגובה כ-30 ס"מ, מקבילים לקווי הגובה עם שיפוע אורכי קל של 1%.
- ב. יוקם מעביר מים מתחת לדרך הגישה במפגש עם ערוץ ואדי אל מנח"ר בהתאם לאמור בנספח הניקוז וניהול הנגר העילי. [כלל האמור בסעיף זה יהיה בהתאם למפורט בסעיף 3 ("ניקוז והידרולוגיה") בפרק ה' להוראות התכנית]

3. הנחיות לצמצום השפעות אקולוגיות

- א. עבודות העפר יבוצעו ככל הניתן באמצעים מכניים.
- ב. תכנון עמודי החשמל ייעשה בליווי יועץ נוף ואקולוג.
- ג. שטח התכנית כולל שטח הדרכים המחוברות בין המתחמים יגודר טרם כניסת הכלים וביצוע העבודה בשטח. בגידור השטח יש להשתמש בגדר עם שמלה על פי המפרט המוצע ע"י רותם (רותם 2014).
- ד. לפני תחילת העבודות, בזמן העבודות, ועד שלוש שנים מתום העבודות יערך מעקב וטיפול במיני פולשים במידה ויהיו. הטיפול במינים הפולשים ייעשה באופן הבא:
1. הצמחייה הפולשנית תסומן, תוסר ותושמד בצורה מבוקרת.
 2. הצמחיה הפולשנית תורחק מהשטח אל אתר הטמנה מורשה. הרחקת הצמחיה הפולשנית תבוצע כך ששום חלק מחלקי הצמחיה לא יהיה חשוף בעת ההובלה על מנת שהצמחים לא יתפזרו בעת ההובלה.
 3. אסורה זריעה, שתילה ו/או נטיעת מינים פולשים, הן במסגרת השיקום הנופי והן לכל אורך חיי המתקן וכן הבאת חומרי מצע וחיפוי משטח שבו גדלים צמחים פולשניים.
 4. במידה ונבטו צמחים פולשניים באזור העבודה, הם יודברו מוקדם ככל האפשר, בטרם יספיקו לפרוח ולייצר זרעים.

- ה. הטיפול בצומח בשטח התכנית ובשוליה יעשה באמצעים מכאניים ללא שימוש בחומרי הדברה. במידת הצורך ניתן לבצע שימוש בחומרי הדברה סלקטיביים ובלבד שהם מאושרים על ידי משרד החקלאות ומשרד הבריאות, זאת כאשר לא ניתן לבצע טיפול באמצעים מכאניים.
- ו. על מנת למנוע היווצרות נגר עילי שחורג משטח התכנית העלול לעודד התפרצות של מינים פלושים/ מינים אופורטוניסטיים יופחתו ככל הניתן עודפי מי שטיפת הפנלים.
- ז. לא יוקמו גלי אבנים בתחום התכנית ובקרבתה.
- ח. יבוצע מעקב אחר התפשטות אוכלוסית שפני הסלע לתקופה של שלוש שנים בתדירות של אחת לשנה לפחות. דו"ח בנושא יוגש לקמ"ט איכות הסביבה. התאורה ההיקפית תצמצם ככל הניתן. תכנון התאורה יבוצע בליווי יועץ תאורה ובתיאום עם קמ"ט שמורות טבע באופן הבא:
1. פנסי התאורה צריכים להיות בעלי פיזור מוגבל, המאיר לכיוון מטה ואינו מתפזר לכיוון השמיים.
 2. יש למקם את פנסי התאורה כך שהאור לא יתפזר על פני שטחים נרחבים.
 3. יש להשתמש בנורות ידיות לסיבבה, בעלות יעילות אנרגטית גבוהה (הפולטות מעט חום). למשל נורות נתרן.
 4. יש לתכנן את עמודי התאורה כך שלא ישמשו כנקודות עמידה ותצפית של עופות טורפים.
 5. יישקל שימוש בתאורה בחירום בלבד.
- ט. לאחר תקופת הזיכיון או הפסקת השימוש במתקן, מוטלת האחריות על המפעיל או בעל הזיכיון לשקם את השטח ולהשיבו לקדמותו מבחינה סביבתית, נופית ואקולוגית. שיקום השטח ילווה ע"י אקולוג ובכפוף להנחיות קמ"ט איכות הסביבה וקמ"ט שמורת טבע.

4. הנחיות לצמצום השפעות נופיות

- א. שימור קרקע עליונה: באזור העומד לעבור פעולה של מילוי או חפירה, יש בשלב הראשון של העבודה לאסוף ולאכסן שכבת קרקע עליונה, בעובי של 10 ס"מ, במערום מסודר. עם תום העבודה, יש לכסות את המקומות שבהם מתוכננות עבודות בשכבת הקרקע העליונה שאוכסנה, כך שגוון הקרקע ומרקמה יחזרו, ככל האפשר, למצבם המקורי.
- ב. שילוט: השילוט סביב המתחם יהיה במינימום ההכרחי בגודל וגוון מותאמים לסביבה.
- ג. דרכי גישה:
1. דרך הגישה תתוכנן להשתלבות מיטבית בנוף- גבהי דרך הגישה יתוכננו בהתאמה לגבהים הקיימים לצמצום עבודות המילוי והחפירה.
 2. רוחב רצועת הדרך יצומצם ככל הניתן לצמצום הפגיעה הנופית.
 3. מדרונות המילוי יתוכננו בשיפוע שלא יעלה על 1 אנכי ל- 3 אופקי. מדרונות המילוי יחופו בשכבת קרקע עליונה או קרקע בעלת מאפיינים דומים לקרקע הקיימת באזור.
- ד. התאמת גוונים:
1. יש להוסיף חומר מתאים, בגון הקרקע המקומית לדרכי עפר כך שצבען יהיה דומה, ככל האפשר, לצבע הקרקע הטבעית המקומית, ולא בהיר ממנה.
 2. המתקנים והמבנים בשטח התחנות ישתלבו, ככל הניתן, בגווני הנוף המקומיים.
- ה. גדר היקפית: הגדר ההקפית תהיה גדר רשת 'שקופה' בלבד, ללא קיר או גדר אטומה, בכפוף לדרישות מרכיבי הבטחון של המתקן.
- ו. תכנית שיקום נופית: תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית שיקום נופי מפורטת על ידי אדריכל נוף בשיתוף אקולוג בשלב היתר הבניה. התכנית תעודכן במידת הצורך לפני ביצועה.
- ז. מניעת פגיעה נופית:
1. יש להבטיח כי מערכת הניקוז הקיימת תשמר וערוצי הזרימה הקיימים לא יפגעו.
 2. הנחת הפאנלים תבוצע תוך פגיעה מינימלית בפני השטח, בטכניקה של "נעיצה" נקודתית, בשימוש מצומצם ככל הניתן בכלי צמ"ח כבדים.
 3. במידה ותהיה פגיעה בפני השטח עקב העבודות, השטח המופר ישוקם.

5. הנחיות לצמצום מטרדים בזמן העבודות

א. אמצעים לצמצום מטרדי אבק

במהלך עבודות ההקמה ינקטו האמצעים הבאים למניעת הרחפת אבק בשטח העבודות:

1. דרכי שירות ודרכי גישה בתחום התכנית בהן תהיה תנועת משאיות וכלי עבודה יורטבו.
2. ככל שיידרש שימוש במשאיות לצורך הובלת עודפי עפר אל מחוץ לאתר, המשאיות יכוסו ביריעות, למניעת פיזור אבק.
3. ערמות חומר יורטבו בהתאם לצורך למניעת הרחפת אבק מהן.
4. מהירות הנסיעה בדרכי עפר ומצעים בתחום העבודות תוגבל ל- 25 קמ"ש. בהתאם יוצב שילוט מתאים בכניסות לשטחי העבודה.

ב. אמצעים לצמצום מטרדי רעש

1. העבודות להקמת האתר תוגבל בהתאם לאמור בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992, לשעות היום ותאסר בין השעות 19:00 ל-07:00 למחרת, ובין השעות 17:00 בערבי ימי מנוחה ל-07:00 למחרת יום המנוחה.
2. מפלס הרעש מפעולת המכונות וכלי העבודה יוגבל בהתאם לאמור בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בנייה) התשל"ט - 1979 ולא יעלו על 80 dB(A) במרחק של 15 מ' מכל עברי המכונות.
- ג. אמצעים למניעת מטרדי פסולת
על פי המפורט בסעיף מס' 6 שלהלן.

6. הוראות להקמה, תפעול ושיקום מחנות קבלן

- א. שטחי ההתארגנות יהיו בתחום הקו הכחול של התוכנית. השטחים יצומצמו ככל הניתן ויאושרו במסגרת התכנון המפורט. אין למקם אתר התארגנות בערוצי ניקוז ונחלים.
- ב. שטח ההתארגנות יהיה מגודר למעט כניסה אחת, כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר.
- ג. כל מיכלי הדלק והשמנים יוצבו בתוך מאצרות אטומות, גם אם מוצבים על גבי מבנים.
- ד. פעולות נדרשות בטרם הכנסת כלים לשטח - הן סימון השטח וגידורו חישוף האדמה והנחתה בצד לצורך שיקום.
- ה. במחנה הקבלן יוצבו מכלי אצירה מתאימים לפסולת ביתית, פסולת בניין וסוגי פסולת אחרים בהתאם לצורך. פינוי הפסולת יבוצע לאתרים מורשים בלבד. פסולת למיחזור תופרד ותופנה לאתר/מפעל מחזור.
- ו. תנאי להיתר בניה – הצגת הסכם התקשרות עם אתר לקליטת עודפי עפר ואתר לקליטת פסולת בנין.
- ז. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג. פסולת תאסף במשך כל היום בתחום האתר על מנת למנוע סחיפה של פסולת על ידי רוח. הגדר סביב האתר תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.
- ח. תאורת אתר הקבלן תהיה כלפי פנים בלבד.
- ט. תנועה אל אתרי ההתארגנות ומהם תהיה בצירים המתוכננים.
- י. בגמר העבודה יפונה המחנה באופן מושלם כולל הגידור וכל שאריות הפסולת. שטח האתר ישוקם לרבות החזרת הטופוגרפיה, הקרקע והמסלע.
- יא. לא תאושר כל פגיעה, שאינה חלק מהתכנית הסופית, בסביבה מחוץ לגבולות המגודרים של אתרי ההתארגנות וגבול התכנית. כל פגיעה בסביבת התכנית תחויב בשיקום נופי.

7. דרכים:

תנועת כלי הרכב תתבצע בדרכים קיימות בלבד או בדרך החדשה המסומנת בתכנית זו ("זיקת הנאה למעבר ברכב") להגעה לאתר.

8. אגירת אנרגיה:

- א. מבקש ההיתר יכין מסמך סביבתי בו תואר הטכנולוגיה המוצעת, כושר האגירה, מיקום המתקן, השפעות הצפויות על הסביבה והנוף ואמצעים למניעתן או צמצומן.
- ב. המסמך הסביבתי יוכן לפי הנחיות קמ"ט איכות הסביבה.
- ג. לא ייעשה שימוש בדלקים, שמני מנוע וגנרטורים המבוססים על מנועי שריפת דלקים לשם יישום טכנולוגית האגירה בתכנית זו.
- ד. הוועדה תדון בבקשה לאתר 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 תיעשה לפי הנחיות קמ"ט איכות הסביבה.

פרק ז' - מרכיבי בטחון

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

פרק ח' – חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

מועצה/אזורית
בקעת הירדן

חתימת יזם התכנית:

הועדה 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.

20.07.2023

חתימה

שם תפקיד

תאריך

אור אדריכלים
אילן גולן - רוני גולדשמידט
לסנסקי 27, ראשל"צ 75650
03-9523313