

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0918441

מתקן פוטו וולטאי שדה צבי

מחוז

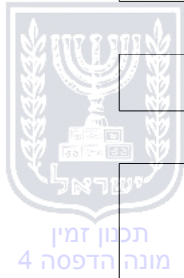
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לקדם את היעדים עליהם החליטה ממשלת ישראל בנוגע להחדרת הפקת חשמל מאנרגיה מתחדשת ע"י שינוי יעוד קרקע מחקלאית ליעוד מעורב קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

התכנית מאפשרת הקמה והפעלה של מתקן פוטו-וולטאי בשטח של כ-90.24 דונם נטו ובהספק כולל של כ-9 מגה וואט.

המתקן ממוקם בתחום שיפוט מועצה אזורית מרחבים, בשטח חקלאי בתחום המשבצת של מושב שדה צבי ממזרח למושב וסמוך למתקן נוסף מאושר בשטח של 160 דונם נטו ובהספק של 13 מגה וואט במתח גבוה (תכנית מס' 7/מפ/1034).

במסגרת בדיקת היתכנות תכנונית, נבחרו מספר חלופות מיקום, אשר בסופה נבחרה החלופה המוצגת בתשריט, על בסיס שיקולים שונים כגון צמידות דופן, ערכיות שטחים חקלאיים, נצפות, רגישות סביבתית, קרבה לקווי חשמל ועוד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית	651-0918441
-------------	-------------

שטח התכנית	93.312 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

נגב מערבי

קואורדינאטה X

174391

קואורדינאטה Y

594751

1.5.2 תיאור מקום

שטחים חקלאיים ממזרח למושב שדה צבי, ממערב לכביש 334 ומצפון לכביש 293.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: שדה צבי

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדה צבי			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100270/1	מוסדר	חלק		1, 67
100271	מוסדר	חלק		125

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	פירוט	תכנית זו מפרטת את ההוראות שנקבעו בתכנית הקודמת הגבוהה מבלי לשנות הוראותיה.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
7 / מפ/ 1034	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / מפ/ 1034 ממשיכות לחול.	7187	2748	18/01/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן פרץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אילן פרץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	27/12/2020	אילן פרץ	11: 42 07/02/2021	נספח בינוי	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	22	28/01/2021	יובל אבני	17: 09 02/02/2021	מסמך ניהול הטיפול במי נגר וניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	28/01/2021	יובל אבני	08: 56 03/02/2021	תכנית ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	100	28/01/2021	ד"ר מוקי שפר	09: 18 03/02/2021	מסמך נופי סביבתי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	27/12/2020	אילן פרץ	16: 37 03/02/2021	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חבר הנהלה	פרטי	שאול ארגיואן		שדה צבי - אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה צבי	שדה צבי		08-9945849		sde.tzvi@gmail.com
יו"ר האגודה	פרטי	יצחק תורג'מן		שדה צבי - אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה צבי	שדה צבי		08-9945849		itzhakturgetman@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נבו ברנר		סולאיר אנרגייקס אנרגיה מתחדשת שותפות מוגבלת	רמת גן	ז'בוטינסקי	2	03-5668855		itay@energix-group.com
פרטי	אסא לוינגר		סולאיר אנרגייקס אנרגיה מתחדשת שותפות מוגבלת	רמת גן	ז'בוטינסקי	2	03-5668855		itay@energix-group.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פרץ		א.פ. אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בן צבי	84	03-6212000		Mail@api.co. il
יועץ ניקוז	יועץ	יובל אבני		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-5300253		yuval@shl.co. il
מודד	מודד	עיסא אטרש	1391	גאוסייט - פתרונות מרחביים מתקדמים	נוף הגליל	אשוח	5	054-6564691		geositesyste ms@gmail.co m
יועצת נוף	יועץ נופי	ליאת כהן אגמי			ערד	ערד		050-6728283		agamliati@g mail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	ד"ר מוקי שפר		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-5300253		muki@shl.co. il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דרך גישה	דרך אשר נועדה לאפשר גישה לצורך טיפול ואחזקה של המתקן הפוטו-וולטאי.
ממיר	מתקן בתוך מבנה המתאים את המתח הישר המיוצר בקולטים לזרם חילופין המתאים לרשת החשמל הארצית.
מסדר חשמל	קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים להובלת חשמל, תיבות הסתעפות, שנאים, עמודי חשמל, עוגנים ואביזרים אחרים, שאליהם מחוברים קווי תשתית ומתקנים אחרים המשמשים את המתקן הפוטו וולטאי.
מתקן פוטו וולטאי	מערכת ליצור חשמל לרשת החשמל באמצעות המרה של אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית, כפי שמוגדר בתמ"א 10/ד/10 על שינוייה.
ספק שירות חיוני	כהגדרתו בחוק משק החשמל, התשנ"ו 1996.
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו וולטאי בשטחים החקלאיים של מושב שדה צבי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק של כ- 9 מגוואט לצורך הפקת חשמל.
2. קביעת ייעוד קרקע ל-"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".
3. קביעת זכות למעבר כלי רכב בדרך הגישה אל המתקן.
4. קביעת השימושים המותרים.
5. קביעת הוראות בניה.
6. קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.
7. קביעת הנחיות סביבתיות, נופיות וחקלאיות.
8. קביעת תנאים להחזרת השטח לעיבוד חקלאי/לייעוד קודם עם תום פעילותו כמתקן פוטו-וולטאי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	20
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1, 2, 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	20
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	3,066.62	3.29
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	695	0.75
שטח ללא תכנון מפורט	89,550.77	95.97
סה"כ	93,312.39	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	3,066.62	3.29
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	90,245.77	96.71
סה"כ	93,312.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	לעיבוד חקלאי. יותרו הכשרת דרכי גישה, עבודות ניקוז השטח וכן שימוש בדרכים חקלאיות קיימות, תפעול ותחזוקה, קווי ומתקני תשתית וכל הנדרש לטובת הקמת המתקן הפוטו-וולטאי.
4.1.2	הוראות
א	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>בתא שטח מס' 20 תובטח זכות מעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. קווי מים ותקשורת יהיו תת-קרקעית ויונחו בתחום או בסמוך לדרכים חקלאיות קיימות.</p>
4.2	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	<p>א. הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 1, בהספק של כ-9 מגה וואט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולרית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות, מתקני אגירת חשמל.</p> <p>ככל שיוקם מתקן פוטו-וולטאי בחלק מהשטח המיועד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים, ההספק יהיה בהתאמה לגודל השטח. הספק המתקן יהיה בהתאם לטכנולוגיה המיטבית לעת מתן ההיתר הבנייה ובכפוף להוראות הגמישות בסעיף 6.4 שלהלן.</p> <p>ב. הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו-וולטאי.</p> <p>ג. לא יותרו מגורי שומר.</p> <p>ד. בשטח זה יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם. יתאפשר שימוש חקלאי במהלך הקמת המיזם ותפעולו באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ה. השימוש למתקן הנדסי יהיה למתקן פוטו-וולטאי בלבד. שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ו. חיבור החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.</p> <p>2. עם תום הפעילות של המתקן הפוטו-וולטאי השימוש המותר יהיה חקלאי, או לפי התכנית שחלה בשטח ערב אישור תכנית זו. היזם ומגיש התכנית יפרק את המתקן הפוטו-וולטאי, לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, ויובטח פינוי שטח התכנית. שטח התכנית ישוקם לפעילות חקלאית עפ"י הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לרבות הסרת מתקנים והעברתם למיחזור וגריטה, פירוק משטחי בטון וגדרות. האחריות לשיקום הקרקע לחקלאות תהיה על יוזם ומגיש התכנית.</p> <p>3. חיבור מים קבוע למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.</p> <p>4. תותר התקנת אמצעים למיגון ולאבטחה, וכן שערים וגדרות היקפיות בהתאם להנחיות רט"ג. גובה הגדרות, שערים פאנלים, מתקני עזר וכיו"ב יהיה בהתאם לסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה שלהלן.</p>

קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים**4.2**

5. מיקום חדרי השנאים ומתקני האגירה יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית.
6. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים.
7. עבודות עפר יצומצמו ולא תבוצענה עבודות ליישור הקרקע.
8. תשתית החשמל באתר, המחברת בין הפאנלים הסולאריים, חדרי שנאים וחיבור לרשת החלוקה, תוטמן.
9. הגישה לאתר תעשה על דרכים קיימות בלבד. לא תהיה פריצת דרכים חדשות.
10. ככל שתותקן תאורה באתר, היא תשמש לחירום בלבד. תאורה זו תכוון כלפי הקרקע ואל פנים האתר, למניעת זיהום אור.
11. דו שימוש של חקלאות ומתקן פוטו וולטאי באישור משרד החקלאות.

ב**זיקת הנאה**

סימון מהתשריט: **זיקת הנאה למעבר ברכב**

בתא שטח מס' 10 תובטח זכות מעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. קווי מים ותקשורת יהיו תת-קרקעית ויונחו בתחום או בסמוך לדרכים חקלאיות קיימות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	2, 1	מבנים	89549	250			250	0.28	4 (1)			(2)	(2)	(2)	(2)	
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	2, 1	מבנים לאגירת חשמל	89549	1760 (3)			1760	1.95	4 (1)			(2)	(2)	(2)	(2)	
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	2, 1	פאנלים/קול טים	89549					90	4 (1)			(2)	(2)	(2)	(2)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבניה הנדרשות לקולטים הפוטו- וולטאים (הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם.

כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבניה הקבועים בטבלה, וזאת בתכנית מרבית ומגבלות הבניה הקבועים בתכנית זו.

ב. זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן ייעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת ולכל שימוש אחר, כאמור, יחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.

ג. טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות התכנית ובטבלה שלעיל.

ד. בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.

ה. הטבלה כוללת זכויות בניה למתקנים לאגירת חשמל.

ו. סה"כ השטח המיועד לבנייה 250 מ"ר, מיועד לשני תאי השטח 1,2. חלוקת הזכויות בין המגרשים תקבע לפי הצורך בזמן הגשת הבקשות להיתרי בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (א) גובה מבנה - 5 מ'. (ב) גובה פאנל - 4 מ'. (ג) גובה מצלמות - 7 מ'. (ד) גובה עמודי תאורה, חשמל ותקשורת - 10 מ'. (ה) גובה גדר - 4 מ'.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) זכויות אלה מיועדים להקמת מתקני אגירה למתקן זה ולמתקן הסמוך מדרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
1. הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה המיטבית בעת הוצאת ההיתר, ובהתייחס לסקר אנרגיה.
 2. מיקום מבני ומתקני ההשנאה ייכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.
 3. מוסד התכנון יבחן כי גידור המתקן הפוטו-וולטאי נקבע בהתאם לפריסת המתקנים המבוקשת בהיתר, מבלי לפגוע בגמישות התכנית בדבר הגדלה אפשרית של הספק המתקן הפוטו-וולטאי.
 4. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבניה ופיתוח השטח, ואישור על פינני לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין באחריותם של מבקשי ההיתר. אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינני כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
 5. מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום "הוראות להקמה, תפעול ושיקום מחנות קבלן".
 6. המבנים במתקן פוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
 7. התייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 8. התייעצות עם היחידה הסביבתית המקומית.
 9. תנאי למתן היתר והקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
 10. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם רשות הניקוז לתכנון מפורט של אמצעי הגנה משיטפונות.
 11. אישור הוועדה המקומית לנספח "שימור ושיקום הקרקע והשבתה לחקלאות". הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול את תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק. כמו כן, הנספח יכלול הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן, לרבות ניקוי המתקנים בכדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר ע"י חומרי ניקוי. בנוסף, תיכלל בנספח הוראה כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון ליצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
 12. הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינני המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
 13. אישור ספק שירות חיוני ואישורי מנהל החשמל במשרד התשתיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
 14. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים וחיבורם לרשת החשמל. (חשמל)
 15. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או קיימים או מאושרים או מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא במרחקים הנמדדים מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו שיקבעו על בסיס התיאום המוקדם עם חברת החשמל, קבלת הסכמתה כאמור לעיל ובכפוף לכל דין.
 16. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה מהוועדה המקומית יהיה קבלת היתר להקמת מוקד קרינה.
 17. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>19. בהיתר יירשם:</p> <p>(א) בהיתר הבניה יירשם תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.</p> <p>(ב) תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הביטחון, רשות הטבע והגנים, ולרשות העתיקות שבועיים מראש.</p> <p>(ג) תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה תיאום עם חיל האוויר.</p> <p>(ד) בהיתר הבניה יירשם כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לאחר פירוק המתקן בהתאם לסעיף 3.3.2.4 בפרק מתקנים פוטו-וולטאיים בהוראות תמ"א 1.</p> <p>(ה) בהיתר הבניה יירשם "במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות. ימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היום אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור, אחת ל-3 שנים והדו"ח יוגש לרשות הניקוז".</p> <p>(ו) בהיתר יירשם "יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/נקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם רשות החשמל".</p> <p>(ז) בהיתר יירשם "לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כרייה במרחק קטן מ-3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל לקרבת כלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת חשמל.</p> <p>(ח) בהיתר יירשם תנאי הפעלה: הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי תאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:</p> <p>1. היתר של מנהל החשמל במשרד התשתיות בהתאם לחוק החשמל, התשי"ד-1954.</p> <p>2. מהנדס הוועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי בניה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>סעיף אגירת אנרגיה:</p> <p>1. מבקש ההיתר יכין מסמך סביבתי בו תתואר הטכנולוגיה המוצעת, כושר האגירה, מיקום המתקן, השפעות הצפויות על הסביבה והנוף והאמצעים למניעתן או לצמצומן. המסמך הסביבתי יוכן עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויוגש להתייחסות משרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. מוסד התכנון ידון בבקשה לאחר קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה למסמך הסביבתי.</p> <p>3. לא יעשה שימוש בדלקים, שמני מנוע וגנרטורים המבוססים על מנועי שריפת דלקים לשם יישום טכנולוגית האגירה בתכנית זו.</p> <p>4. עדכון נספח הבינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. האגירה תהא מהחשמל המיוצר במתקן הפוטו וולטאי בתכנית זו.</p> <p>6. אישור רשות החשמל, כי מבקש ההיתר רשאי לעסוק באגירת חשמל.</p> <p>7. מבקש ההיתר יתחייב כי בעת פינוי מתקני האגירה, הגריטה תעשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הוראות סעיף 4.1.2 (א) 2 לעניין שיקום השטח יחולו גם על מתקני האגירה.</p>	
גמישות להיתר	6.4
<p>יותר שינוי בהספק המתקן בתנאים הבאים:</p> <p>1. הגדלת ההספק תתאפשר בשטח המיועד למתקן הפוטו וולטאי.</p> <p>2. הגדלת ההספק תהיה עד המתח המרבי המתאפשר בקו מתח גבוה ולא תחייב חיבור לקו מתח עליון.</p>	



<p>גמישות להיתר</p> <p>3. הוצג רישיון ייצור מותנה מרשות חשמל למתקן הפוטו-וולטאי בהספק מוגדל. יותר לחלק את השטח המיועד למתקן הפוטו-וולטאי לתאי שטח קטנים. החלוקה תיעשה בתשריט חלוקה כדין.</p>	<p>6.4</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1.1.1 למניעת פגיעה בערכי טבע ואקולוגיה ינקטו האמצעים הבאים:</p> <p>1. לאחר ההקמה - יש להתקין יצירת פתחים בגדר האתר למעבר בע"ח קטנים. מרחק מירבי בין הפתחים כ-100 מ' ומידותיו כ-20*15 ס"מ, ללא צורת "למד" או לחילופין 40*40 עם צורת "למד". פרט מידות הפתחים וובכלל זה המידות יתואמו מול רשות הטבע והגנים.</p> <p>2. תבוצע סריקה של גדר האתר, כולל הפתחים, בתדירות של אחת לחודש על מנת לוודא תקינותם.</p> <p>3. בזמן פעילות המתקן, יבוצע ניטור אקולוגי תקופתי (פעמיים בשנה) הכולל סריקת גדרות האתר לבחינת תקינות השימוש בפתחי מעבר בע"ח ויוגש דו"ח למשרד להגנת הסביבה ורט"ג.</p> <p>4. הגישה לאתר תיעשה על בסיס דרכים קיימות בלבד. לא יפרצו דרכים חדשות.</p> <p>5. במידה ותיושם מערכת הפעלה המשלבת טראקרים, הפאנלים יושארו במנח משופע (לא מאוזן) בשעות הלילה.</p> <p>6. הפאנלים יכילו אמצעי למניעת זיהום אור מקוטב-רשת תאים לבנה, ציפוי, או כל אמצעי טכנולוגי מוכח אחר.</p> <p>7. על גבי עמודים יונחו דוקרנים להדרת ציפורים.</p> <p>1.1.2 מינים פולשים וצמחייה</p> <p>1. ייבוא חומרי בניה וסלילה, ככל שיידרש, יעשה ממחצבות מאושרות ובתאום עם רט"ג.</p> <p>2. בהתאם לצרכי הטיפול הנופי ותכנית הניקוז יעשה שימוש בצמחייה על ידי שזרוע מינים מקומיים בהתייעצות עם אגרונום/אקולוג. רשימת הצומח תתואם עם רט"ג. תינתן עדיפות למיני צמחים נמוכים ומשתרעים תוך התאמה למערכת האקולוגית המקומית.</p> <p>3. אסורה זריעה ו/או נטיעת מינים פולשים, הן במסגרת השיקום הנופי והן לכל אורך חיי הפרויקט.</p> <p>4. ככלל, הטיפול בצומח בשטח התכנית ובשוליה יעשה באמצעים מכאניים ללא שימוש בחומרי הדברה. במידת הצורך ניתן יהיה לבצע שימוש בחומרי הדברה סלקטיביים ובלבד שהם מאושרים על ידי משרד החקלאות ומשרד הבריאות, זאת כאשר לא ניתן לבצע טיפול באמצעים מכאניים.</p> <p>5. ערכי טבע מוגנים בהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה (התשנ"ח 1998):</p> <p>5.1. במקרה ויתגלו ערכי טבע בדגש על חיות בר, תועבר הודעה מיידית לרט"ג.</p> <p>5.2. הפגיעה בערך הטבע, ככל שיש הכרח בה, מחוייבת בקבלת היתר בכתב מרט"ג.</p> <p>5.3. במידת הצורך ייעשו על ידי יוזם התכנית ועל חשבונו כל הפעולות הדרושות על מנת לשמר את ערך הטבע ובהנחיית רט"ג.</p> <p>6. ניטור מינים פולשים:</p> <p>6.1. יתבצע בתחום הקו הכחול של התכנית, שטחים בהיקף גדר המתקן ודרך הגישה אליו.</p> <p>6.2. טרם תחילת העבודה יבוצע ניטור מינים פולשים באתר.</p> <p>6.3. ניטור מינים פולשים יתבצע אחת לחודש במשך שלוש שנים הראשונות מתום הקמת הפרויקט.</p> <p>6.4. בתום שלוש שנים מההקמה, ניטור המינים הפולשים יבוצע בתדירות של פעם בחצי שנה, או</p>	<p>6.5</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.5
<p>לפי הצורך.</p> <p>6.5 ככלל שימצאו מינים פולשים או מתפרצים הם יטופלו לפי הנחיות רט"ג לטיפול במינים פולשים.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. תחול חובת יצירת קשר עם רט"ג בנושאים של מפגעים מתמשכים הקשורים בחיות הבר בתחום התכנית או במקרה של מפגש עם חיות בר פגועה או איתור קינון במהלך העבודות.</p> <p>9. תשתית החשמל באתר, המחברת בין הפאנלים הסולאריים, חדרי שנאים וחיבור לרשת החלוקה, תוטמן.</p> <p>10. 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 לאפשר יציאה ממנה. כמו כן תבוצע סריקת התעלות למציאת נוכחות בעלי חיים לכודים טרם הנחת תשתיות ומילוי התעלות.</p> <p>1.2 פסולת</p> <p>1. פסולת שתיווצר באתר תופרד ותמוין על סוגיה. יעשה בה שימוש חוזר ומחזור ככל שניתן, ותשלח לאתר מאושר ומסודר.</p> <p>1.3 רעש</p> <p>1. שעות העבודה באתר ייקבע בהתאם להנחיות והחוק למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ב 1992 ותקנותיו: ע"פ סעיף 5 בתקנות, ציוד הבנייה לא יופעל באזור מגורים, בין השעות 19:00 ל- 7:00 למחרת, ובין השעות 17:00 בערבי ימי מנוחה ל- 7:00 למחרת יום המנוחה.</p> <p>2. במידה וייעשה בתקופת ההקמה שימוש בגנרטור, הוא יהיה מושתק.</p> <p>1.4 קרינה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת היתר להקמת מוקד קרינה. בתוך שלושה חודשים מיום הפעלת המתקן היום יגיש למשרד להגנת הסביבה בקשה לקבלת היתר הפעלה.</p> <p>1.5 מניעת אבק</p> <p>כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:</p> <p>1. ככל שתידרש הרטבת דרכים שאינן סלולות, היא תבוצע במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.</p> <p>2. תנועת כלי הרכב מחוץ לאתר תתבצע בדרכים קיימות בלבד.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.6
<p>3. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.</p> <p>4. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה.</p> <p>5. העמסת חומר למשאיות תעשה בגובה נמוך ככל הניתן.</p> <p>6. תוגבל מהירות הנסיעה בשטח האתר ל 20 קמ"ש. יתלה שלט בכניסה לאתר שיגביל מהירות בהתאם.</p> <p>1.6 שימור קרקע</p> <p>1. לא יעשה טיפול בכלים הנדסיים בשטח התכנית, למעט תדלוק. במקרה בו יתבצע תדלוק בשטח התכנית, ייעשה שימוש במכלית בעלת אמצעים למניעת דליפת דלק.</p> <p>2. יתבצע ניטור סחף בשטח האתר בסיום עונת הגשמים. הניטור יתבצע ע"י איש מקצוע שיגיש</p>	

6.6	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	את מסקנותיו עם דו"ח הניקוז הנדרש בהתאם להוראות הניקוז.

6.7	ניקוז
	<p>1. העקרונות לניהול מי נגר המוצגים בנספח הניקוז שלעיל יהיו מחייבים.</p> <p>2. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת למנוע סחף קרקע ונזקים העלולים להיגרם מסחף זה בשטח התכנית ובסביבתה.</p> <p>3. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תהיה גדולה יותר מכמות הנגר והסחף שתורם השטח לפני הקמת המתקן.</p> <p>4. הפעולות שיינקטו למניעת סחף קרקע ומניעת נזקי סחף הן חיפוי צמחי והשהיית מי נגר :</p> <p>5. בשלב התכנון המפורט של המתקן יש לוודא כי כמות הנגר היוצאת מהמתקן לא תעלה מעל 3,886 [מ"ק] לפי נתוני התכנון המפורטות בנספח ניהול מי הנגר. ניתן לבצע שימור נגר בתכנית באמצעים שונים ובלבד שיוכחו כיעילים כגון : שימוש בגומות, כיסוי קרקע צמחי, גודדיות, שטחי איגום, שיחים, לימנים ועוד.</p> <p>6. הפעולות שיינקטו לשמירה על זרימת נגר תקינה הן כדלהלן :</p> <p>א. לפי תוואי תעלת השדה המשורטטת בנספח זה, יש להשאיר רצועה ללא בנייה ברוחב 6 מ' לכל כיוון מציר התעלה בשטח התכנית ולזרוע צמחים מקומיים ברצועה זו לפי המלצת איש מקצוע.</p> <p>ב. יש לתכנן חיבור מיטבי של עורקי הניקוז בשטח התכנית לנחלים הנמצאים מחוץ לשטח התכנית, השומר על מהירות זרימה נמוכה של מי הנגר, מעבר חופשי של מים ובז' בגדרות המתקן וכן אינו יוצר עיוותים במשטר הזרימה.</p> <p>ג. להימנע מפריצת דרכי כורכר, אלא פריצת דרכים יתבצעו מחומר מקומי/הידוק הקרקע.</p> <p>ד. קיטוע נתיב הזרימה על ידי הקמת סכרונים באפיק הזרימה.</p> <p>7. יש לאפשר מעבר מי נגר בחציית גדרות המתקן, בחללים גדולים יותר משאר חללי הגדר תוך שמירה על בטחון המתקן.</p> <p>8. בנקודות בהן אפיקי הזרימה חוצים דרכי שירות של המתקן, יש לבצע פרט מעביר אירי.</p> <p>9. יש לוודא ניקיון אפיקי הזרימה הנוצרים בשטח התכנית ותעלת הניקוז הסמוכה לפני עונת הגשמים.</p> <p>10. פעם בשנה, במהלך חמש השנים הראשונות לתפעול השדה (תקופת הבדק) האלמנטים השונים יעברו בדיקה על ידי איש מקצוע ותיבחן יעילותם בהקטנת כמות הנגר והסחף. במידה ויימצא כי האמצעים אינם יעילים מכל סיבה שהיא, על היזם לתקן או להוסיף אמצעים עפ"י המלצות הבדיקה, בסיום הבדיקות איש המקצוע יגיש דו"ח לרשות ניקוז שקמה-בשור ולמשרד החקלאות מחוז דרום.</p> <p>11. לאחר סיום תקופת הבדק, הבדיקה והדו"ח האמורים בסעיף עשר, יבוצעו אחת לשלוש שנים.</p>

6.8	תשתיות
	<p>כללי :</p> <p>כל מערכות התשתית בתחום המתקן הפוטו-וולטאי תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות הוועדה.</p> <p>א. חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו ע"י מגיש התכנית ובהתאם להנחיות בעל התשתית ובפיקוח הרשות המוסמכת.</p> <p>ב. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.</p> <p>ג. במידה שאין צורך העתקת קו התשתית אזי בהיתר הבנייה מכוח תכנית זו יקבעו מגבלות</p>

6.8

תשתיות

הבטיחות והבטחת גישה לקו התשתית. לעניין סעיף זה: "קו תשתית" - קו עילי או תת קרקעי להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.
ד. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.

6.9

הוראות בדבר קיום היוועצות

הוראות בדבר קיום היוועצות: בכל מקום בו נדרש תיאום, חוות דעת או היוועצות עם גורמים חיצוניים על פי תכנית זו, יתבצע הנ"ל בתוך 30 ימים מיום שהועברו מסמכים לאותו הגורם ע"י יזם התכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, יקבל מוסד התכנון החלטה ללא קבלתה. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין".

6.10

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יתבצעו לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

1. הוצאת היתרים ותאפשר בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.
2. התכנית תחשב בטלה אם לא ניתן היתר בניה למתקן פוטו וולטאי מכוחה בתוך 5 שנים מיום אישורה, וכן אם לא הוקם מכוחה, בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר, מתקן פוטו וולטאי המייצר חשמל.
3. מוסד התכנון, שאישר את התכנית, רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל ובתנאי ששקל, בין היתר את: מגמות התכנון בסביבת התכנית, המשך השימוש החקלאי בפועל בשטח התכנית בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והתאמה לעקרונות התכנון הארצי בתחום משק האנרגיה.
4. החליט מוסד התכנון על הארכת תוקף התכנית, יפרסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
5. פקע תוקפה של התכנית כאמור לעיל יחול הייעוד בתא שטח מס' 1 ומס' 2 בייעוד חקלאי.