

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0553081

שינוי יעוד מחקלאי לחקלאי מעורב מתקנים הנדסיים

ירושלים

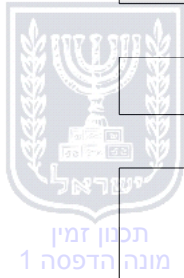
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

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

מתקן פוטו-וולטאי גבולות ממוקם בתחום מושב גפן בתחום מועצה אזורית מטה יהודה. החלטת ממשלה בעניין "קביעת יעד מנחה וגיבוש כלים לקידום אנרגיות מתחדשות בפרט באזור הנגב והערבה מינואר 2009, קבעה יעדי ייצור להפקת חשמל מאנרגיות מתחדשות בהיקף של 5% מהאנרגיה החזויה בשנת 2014 ובהיקף של 10% מהאנרגיה החזויה בשנת 2020. משמעות ההחלטה הנה תוספת של אלפי מגוואט שיהיו מבוססים על מקורות מתחדשים.

בהתאם לפוטנציאל מקורות מתחדשים, הקיים במדינה (סולרי, רוח וביומסה), עיקר התוספת צפויה לבוא ממתקנים סולריים.

בינואר 2010 פרסמה הרשות לשירותים ציבוריים חשמל הסדרה למתקני ייצור חשמל סולריים הגדולים מ-50 קילוואט המתחברים לרשת החלוקה. ההסדרה סללה את הדרך, מבחינה רגולטורית וכלכלית, בין היתר להקמת מתקנים בטכנולוגיה PV, אשר יחוברו לרשת החלוקה בהספק מותקן של כ-20 מגוואט. מדיניות לקידום תכניות להקמת מתקנים סולריים לייצור חשמל אשר הותוותה ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה תמ"א 10 / ד / 10, קובעת כי תכנון של מתקנים הפועלים בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בשטחים בהיקף של עד 750 דונם, יעשה בדרך של תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

בהתאם לאמור מוגשת בזאת התכנית להקמת מתקן לייצור חשמל, בשטח מתוך משבצת החקלאית של מושב תלמים. התכנית מבקשת להתאים את ייעוד הקרקע לייעוד מעורב קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים, אשר ישמש, בכפוף ליכולת הוצאת החשמל, להקמת מתקן שיפעל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית בהספק מותקן של עד 12 מגוואט. הגדלת ההספק המותקן תחייב בחינת יכולת הוצאת האנרגיה על ידי חברת החשמל ללא תיקון תכנית זו ובלבד שמשבצת הקרקע לא תשתנה.

התכנית כפופה לתכנית מתאר ארצית 10/ד/10 למתקנים פוטו וולטאיים ונערכה על פי הנחיותיה. התכנית תואמת ליעדי הממשלה ולהסדרה שפורסמה ע"י רשות החשמל וע"י מנהל התכנון במשרד הפנים ונגזרת מהן.

אודות המתקן לייצור חשמל:

המדובר במתקן אשר ייצר חשמל בהספק של עד 20 מגוואט בטכנולוגיה פוטו-וולטאית אשר יהיה מחובר לרשת חלוקת החשמל לקו מתח גבוה 22 ק"ו (רצועת הקו לא נכללת בתכנית). קו החשמל להוצאת האנרגיה יתוכנן, יוקם ויופעל על ידי חברת החשמל.

בהתאם לחוק משק החשמל, לתקנות שהותקנו מכוחו ולאמות המידה שפורסמו ע"י רשות החשמל, קיימת חובת רכישה של החשמל המיוצר מהמתקן ע"י חברת החשמל בהיותה ספק שרות חיוני (כהגדרתו בחוק משק החשמל) בתעריף מוסדר (feed un tariff) אשר נקבע ע"י הרשות.

טכנולוגית הפוטו-וולטאי עושה שימוש בתאים פוטו-וולטאים (PV) שהנם התקן סולרי להפקה ישירה של אנרגיה חשמלית על ידי קליטת קרינה אלקטרומגנטית מן השמש. תאים פוטו-וולטאים, הנקראים גם תאי שמש או תאים סולריים בנויים מחומרים מוליכים למחצה.

התא הפוטו וולטאי בנוי משתי שכבות צורן (סיליקון) שבכל אחת עקבות של יסוד נוסף. הסיליקון, הנו חומר המצוי בשפע, אשר אינו מתכלה וכרייתו אינה מזיקה לסביבה.

כאשר גלים אלקטרומגנטיים באורך המתאים נקלטים בשכבה העליונה, האלקטרונים המיוותרים" שבה משתחררים ממשכת הגרעין והופכים חופשיים. המשיכה הרבה של השכבה התחתונה גורמת לאלקטרונים החופשיים לנוע מהשכבה העליונה דרך המוליך אל השכבה התחתונה.

הדבר יוצר יונים חיוביים (כטיונים) של ארסן בשכבה העליונה, ויונים שליליים (אניונים) של בורון בשכבה התחתונה. עובדה זו גורמת למשיכה בין היונים ובעקבות כך למסירת אלקטרונים מהשכבה התחתונה אל העליונה. מעגל זה יימשך כל עוד מקור האור זמין.

השמש המקרינה על הסיליקון, היא אשר יוצרת את תנועת האלקטרונים, ובשדה החשמלי נוצר זרם חשמלי ישר (DC), אשר מומר בהמשך באמצעות מתקן INVERTER לזרם חליפי (AC).

פנל סולרי הוא הרכבה של תאים סולריים ליחידה אחת. התאים הסולריים מחוברים בטור ביניהם בקבוצה (חיבור בטור מגדיל את המתח). חיבור של מספר שרשראות במקביל יוצר את הפנל הסולרי (חיבור במקביל מגדיל את הזרם). התאים בפנל מצופים בחומר מגן, ממוסגרים במסגרת אלומיניום ומכוסים בזכוכית שקופה. השמש מספקת בממוצע כ-1 קילו ואט (1,000 ואט) למטר מרובע. קילו ואט מותקן מייצג את ההספק החשמלי של המערכת בתנאים אידאליים של אור ישיר. בשעות לילה, עננות, אובך וחורף יורד ההספק ולכן חישוב הצריכה נעשה לפי שעות השמש ביום ממוצע בישראל, על בסיס חישוב שנתי המביא בחשבון הבדלים בין הקיץ לחורף.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד מחקלאי לחקלאי מעורב מתקנים הנדסיים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

151-0553081

מספר התכנית

127.396 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

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**

מטה יהודה

קואורדינאטה X

185547

קואורדינאטה Y

633217

1.5.2 תיאור מקום

אזור חקלאי- מושב גפן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5407	מוסדר	חלק		5, 15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
מי/ 200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 200 ממשיכות לחול.	2578	284	15/11/1979
מי/ 987	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 987. הוראות תכנית מי/ 987 תחולנה על תכנית זו.	5369	1705	24/02/2005
משי/ 18	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משי/ 18 ממשיכות לחול.	5202		03/07/2003



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				שריף ראשד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		שריף ראשד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	08/07/2017	שריף ראשד	08/07/2017		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 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 1

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
	פרטי	מזכירות מושב גפן		מזכירות מושב גפן ד.נ. מטה יהודה	גפן	(1)	1 ג	04-6701126	04-6401126	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב גפן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מזכירות מושב גפן		מזכירות מושב גפן ד.נ. מטה יהודה	גפן	(1)	1 ג	04-6701126	04-6401126	

(1) כתובת: מושב גפן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	1 ג	02-5456158	02-5456158	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קריית הממשלה

ת.ד 233 קומה 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שריף ראשד		משרד אדריכלות שריף ראשד	דבוריה	דבוריה		04-6701126		sharif.rashed@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 1

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
טרק	מערכת לייצור חשמל הממירה ישירות אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית, המותקנת על גבי משטח מוגבה מהקרקע, באופן המאפשר עקיבה ומאפשר, לפחות חלקית, המשך השימוש הקיים בקרקע.
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.
מסדר מתח עליון	מתקן חשמלי הממיר אנרגיה מרמת מתח המיוצרת במתקן הפוטו וולטאי לרמת המתח של מערכה ההולכה הארצית.
מתקן פוטו-וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל הממירה אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדליקים פוסיליים. שטח המתקן יכול את כל התשתיות הדרושות לתפעולו, למעט קווי החשמל.
ספק שירות חיוני	כהגדרתו בחוק משק החשמל התשנ"ו (1996)
קו ומתקן תשתיות	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.
תחנת משנה (תחמ"ש)	מתקן חשמלי שבו מתבצעת השנאת חשמל ממתח עליון לטובת רשת החלוקה האזורית.

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 במושב גפן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שיוני ייעוד מ-אזור חקלאי ליעוד מעורב "קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".
2. קביעת תנאים והנחיות בינוי להקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק של 20 מגה וואט.
3. קביעת השימושים המותרים.
4. קביעת הוראות בניה.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
6. קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות.
7. קביעת שלבים והתניות לביצוע.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

127.396

תכנון זמין
מונה הדפסה 1**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,160.05	1.70
קרקע חקלאית	125,236.39	98.30
סה"כ	127,396.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,160.05	1.70
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	125,236.39	98.30
סה"כ	127,396.44	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 1

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך לכלי רכב, הולכי רגל.
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	<p>א. עיבוד חקלאי אפשרי עד ליישום התכנית.</p> <p>ב. בשטח זה תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 בהספק של 20 מגהווט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולרית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי תשתית ומתקנים, מתקני עזר כגון מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות, דרכים וחניות. כל עוד לא קם המתקן הפוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים ע"פ תכנית מאושרת בדגש על החקלאות הקיימת בשטח.</p> <p>ג. שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן יבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה.</p> <p>ד. תיאסר הקמת שירותים שלא ע"פ ס' 4.1.2 ס"ק ו' ולא יותרו מגורי שומר.</p> <p>ה. בשטח המשמש למעבר כלי רכב, יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל לצורכי ציבור. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. רוחב זיקת הנאה כמסומן בתשריט. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המסומנת כזיקת הנאה, למעט סלילת דרך ואחזקתה, הצבת עמודי חשמל, הנחת קווי תשתית עיליים ותת-קרקעיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>חשמל</p> <p>ניתן יהיה להגדיל את ההספק המותקן ללא תיקון תוכנית זו, בתוך משבצת הקרקע הכלולה בתוכנית בייעוד מעורב לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים בכפוף לעריכת סקר היתכנות על ידי חברת החשמל שיאשר את יכולת הוצאת האנרגיה.</p>
ב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול נגר ומניעת שיטפונות.</p>
ג	<p>תכנית בינוי</p> <p>בשטח זה תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי מונח על הקרקע, מבנים ומתקנים נלווים אליהן בעלי זיקה ישירה לייצור חשמל לרבות, מבנים ומתקנים להשנאה, חדרי בקרה, דרכים וחניות. כל עוד לא קם המתקן הפוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית קיימת בדגש על החקלאות הקיימת בשטח. המתקן ופעילותו הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.</p>
ד	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן יבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה.</p> <p>2. שימוש אחר בשטח התוכנית המתוכנן יהווה סטייה ניכרת.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
10	10	10	10		(1)	90				90%	127396	100	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבנייה כוללים את זכויות הבנייה הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפאנלים) ולמתקנים הנלווים להם ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יותרו לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, וזאת בתכסית המירבית ומגבלות הבנייה הקבועים בתכנית זו.
- 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, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
- בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א- 4 מ' גובה מבנה מפני הקרקע ב- 4.20 מ' גובה גדר מפנה הקרקע ג- 8.0 מ' גובה עמודי תאורה מפנה הקרקע ד- גובה תחמ"ש וקווי המתח יקבעו בתאום עם חח"י מול מערכת הבטחון. ה- 3.5 מ' גובה פנל/קולט פוטו-וולטאי מפני הקרקע.

6. הוראות נוספות

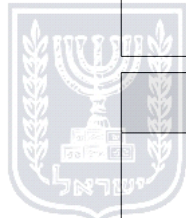
6.1	גמישות להיתר
<p>יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים:</p> <p>1- התקבל רישיון ייצור מותנה מרשות החשמל המבוסס בין היתר על סקר היתכנות מעודכן, להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק מוגדל.</p> <p>2. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:</p> <p>א- החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח עליון.</p> <p>ב- לא יוגדל השטח ביעוד של קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.</p>	
6.2	עתיקות
<p>1- השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות.</p> <p>2- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות,</p> <p>העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.3	חלוקה ו/ או רישום
חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן זי פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.	
6.4	חשמל
<p>1- טרם הקמת המתקנים ההנדסיים תחול חובה על יוזם התכנית לקבל את אישורה של חברת החשמל לישראל בע"מ לכך שתכניות המתקן מתאימות לחיבור לרשת החשמל ואופן חיבורו לרשת החשמל הקיימת. כמו כן יבוצע תיאום בשלב חיבור המתקן לרשת ההולכה. 2- חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח עליון.</p> <p>3- במערכת החשמל הפנימית, חיבורי החשמל בין הפנלים ימוקמו מתחת ללוחות הפנלים כאשר המערכות המחוברות יהיו תת קרקעיות בשרוול פלסטיק קשיח. 3- הפעלת המתקן מותנית באישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומית בהתאם לחוק החשמל.</p>	
6.5	ניהול מי נגר
<p>1- על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת לוודא שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תעלה על הכמות שנתרמה לשטח בטרם הקמת המתקן.</p> <p>2- על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.</p> <p>3- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים בתכנית הטבעית של הקרקע הקיימת או כגידולים חקלאיים התואמים את השימוש של המתקן הפוטו-וולטאי.</p> <p>4- יש להבטיח הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו,</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 1

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>באמצעות תחיתת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. 5- ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח התכנית, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכיו"ב. 6- יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים באזורים המבונים והחניה. 7- אם בכוונת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה. וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת המתקן הפוטו-וולטאי, קווי חשמל ופריצת דרכים א- תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים וכן פריצה של דרכי גישה להקמת עמודי חשמל, יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, תוך התחשבות במגבלות הנדסיות. ב- לצורך גישה אל משטחים להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר בדרכים קיימות. ג- לאחר גמר העבודה בכל אתר הקמת עמוד חשמל ו/או דרך גישה, ולא יאוחר מ- 3 חודשים מיום סיומה, יתבצע ניקוי יסודי של האזור, כך שלא ישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמוד. פנייה קרקע, למעט שטח הדרך ו/או עמוד החשמל עצמו, יוחזרו למצבם המקורי. ד- גדר המתקן תיבנה בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים. ה- מיקום חדרי השנאים יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית. ו- בכל שלבי הבנייה ינקטו מרב האמצעים למניעת אבק משטח התכנית, ובכלל זה: הרטבת דרכים וקרוי פעולות המייצרות אבק. ז- עבודות ההקמה יעשו באתר בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), 1979" ו- "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990". העבודות יעשו בשעות המוגדרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992, כשעות סבירות לביצוע עבודות תשתית בשטחים פתוחים. ח- בשלב ההקמה בלבד ניתן יהיה להקים שירותים כימיים/ביולוגיים. ט- הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והיחידה הסביבתית. פסולת בת מחזור תופרד ותועבר למפעלי מחזור. י- היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים, בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>מניעת מפגעים סביבתיים בעת התפעול השוטף של המתקן הפוטו-וולטאי 1- תאורה, גדר וכבלי חשמל: א- לאורך גדר המתקן יותקנו אמצעים טכניים שאינם יוצרים זיהום אור, כגון: רגשי תנועה, מצלמות אור נמוך וכדו' ב- במידה ותידרש הקמת מערכת תאורה היקפית, מערכת זו תכלול: נורות נתון בלחץ גבוה, גופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (full cut-off), הפעלה ע"י חיישני תנועה כאשר ברירת המחדל כבוי וגופי התאורה יכוננו כלפי שטח התוכנית ולא לשטחים הפתוחים. 2- הגנה על בעלי חיים: א- בלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמדות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים ו/או</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 1

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>יטמנו בקרקע כך שימנעו סכנת התחשמלות לבעלי חיים מכרסמים.</p> <p>ב- יבחן שימוש בפאנלים המאופיינים בקיטוב אור (light polarized) נמוך.</p> <p>ג- ככל שיימצא ע"י רשות הטבע והגנים כי קיים צורך לקיים בשטח המתקן מעקב שנתי אחר תמותת בעל חיים, יבצע היזם את המעקב בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>3- מזעור ההשפעה על הנוף החקלאי והשטחים הפתוחים</p> <p>א- מבני השנאים, וחדר הבקרה יצבעו בצבע האדמה המקומית ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ב- השילוט סביב המתקן יהיה מינימאלי, אולם יענה על דרישות צה"ל ככל שיהיו לעניין זה.</p> <p>ג- לאחר הקמת התשתיות לתחנה תותר זריעת צומח עשבוני טבעי, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ד- מניעת התפתחות צמחיה גבוהה בתחום התכנית תיעשה באמצעים פיזיים שונים שאינם כוללים הדברה כימית. בשטח המתקן אין להשתמש בריסוס קולטי עשבים או מונעי נביטה. ייעשה שימוש באמצעים מכניים בלבד.</p> <p>ה- תבוצע פעילות למניעת התבססות צומח פולש בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>4- מניעת מטרדים</p> <p>א- מכולות ו/או מבני ההשנאה יהיו נעולים ועליהם יהיה שילוט מתאים המתריע על רמות קרינה אלקטרו-מגנטית סביב ובתוך המבנים.</p> <p>ב- הסדרי פינוי אשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>5- מניעת זיהום קרקע</p> <p>א- היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים, בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה.</p> <p>ב- לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.</p> <p>בכלל, כל פגיעה בסביבה תחייב שיקום גופי בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-וולטאי תשתיות ומבנים :</p> <p>א- תהליך פירוק המתקן, לאחר סיום הפרויקט ייעשה תוך הקפדה על שמירת גבולות העבודה בתחום המגרש המיועד למתקן, ומניעת כל פגיעה בשטח הסובב.</p> <p>ב- ההנחיות לעניין מניעת מטרדי אבק ורעש, פינוי אשפה והקמת שירותים זמניים שפורטו בסעיף 6.3 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.</p> <p>ג- עם הפירוק יישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה העת, או יפזרו לאתר מורשה על פי כל דין ועל פי הנחיות המשרד להג"ס כפי שייקבעו במועד פירוק המתקן.</p> <p>ד- פירוק המתקן ייעשה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע והכל בהתאם להנחיות משרדי הגנת הסביבה ו/או חקלאות ו/או רשות הטבע והגנים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>א- תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר יהא קבלת סקר חיבור מחייב.</p> <p>ב- מהנדס הועדה המקומית יבחן בהתייעצות עם חברת חשמל, האם על פי ממצאי סקר החיבור המחייב ניתן לחבר את המתקן הפוטו וולטאי לרשת החשמל בתוואי שאושר בתכנית. נמצא כי עפ"י סקר חיבור המחייב לא ניתן לחבר את המתקן לרשת החשמל, לא יינתן היתר עפ"י תכנית זו.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

- ג- הועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.
- ד- אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- ה. 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.
- ו- מיקום מבני ומתקני השנאה יכלל בבקשה להיתר.
- ז- התייעצות עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.
- ח- אישור הועדה 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.
- ט- בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי עפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות בנייה ובפיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריות של מבקשי ההיתר. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- י- תיאום צה"ל: במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המתקנים, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד.
- יא- מחנה קבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום הוראות להקמת, תפעול ושיקום מחנות קבלן.
- יב- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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 בס"ק ה' לעיל ובכפוף לכל דין.
- יג- המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- יד- הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
- טו- תיאום כולל עבור חיבור לקו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) ובניית תחמ"ש יהיה קיום התייעצות עם רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון למניעת פגיעה בבטיחות הטיסה.
- טז- היזם נדרש להעביר אישור (הנתמך ע"י FAA או ICAO לסוג הטכנולוגיה המתוכנן) לכך כי אין סיכון של סנוור מהתחנה או הצהרה כי המתקנים, אותם הוא מציב בפועל באתרים, שיאושרו,
- זהים במאפייניהם למתקנים שהורכו בשד"ת אזרחיים על פי אישור ה- FAA/ICAO (על פי עקרון הדמיות).
- יז- יש לתאם עם מקורות תוך התייעצות עם משרד הבריאות.
- יח- בהיתר ירשם:
- 1- תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידיאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.





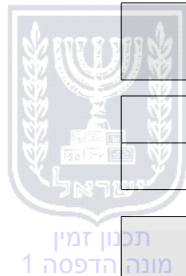
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>2- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי</p> <p>3- בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 י"ד בהוראות תמ"א 10/ד/10</p> <p>4- גובה של 8 מ' הוא גובה מקסימלי לבינוי ולמתקנים הנדרשים בעת עבודות הקמה באתר.</p> <p>5. במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה אחת לשנה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות.</p> <p>במידה ויימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות, יוסיף היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים דו"ח יוגש לרשות הניקוז.</p> <p>6- היתרי בניה יינתנו לאחר תיאום עם חברת מקורות לעניין מתקני מי השתיה שבבעלותם וקבלת אישור משרד הבריאות.</p> <p>7- יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/נקבע על ידי חברת החשמל לישראל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים -חשמל.</p> <p>8- שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה לצה"ל.</p>



6.10	תשתיות
	<p>א- כללי: כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב- חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח הרשות המוסמכת. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.</p> <p>ג- כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.</p>

6.11	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטלה השבחה במידת הצורך בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהיקף אחד	
7.2 מימוש התכנית		

1- תכנית זו תאפשר הוצאת היתר בניה למתקן פוטו וולטאי בתוך 3 שנים בלבד מיום אישורה.
2- תכנית זו תחשב בטלה אם לא הוצא היתר להקמת מתקן פוטו-וולטאי מכוחה בתוך 3 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 בשנתיים נוספות בלבד, ובתנאי שפורסמה על כך הודעה כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.

