

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 23.10.2011
 נדבקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מפ/1004

שם תוכנית: מתקן פוטו-וולטאי - קיבוץ גבולות

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p> משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 אישור המלגה 1004/א הועד לתכנון ולבניה התל 8/8/11 עמית קלעני מנהל המחוז </p>	
<p> הודעה על אישור תכנית מס' 1004/א בורסה בילקוט המסומנים מס' מיום _____ </p>	

דברי הסבר לתוכנית

מתקן פוטו-וולטאי גבולות ממוקם בתחום קיבוץ גבולות בתחום מועצה איזורית אשכול מדרום לשטח הבנוי של הישוב.

החלטת ממשלה בענין "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 (סולארי, רוח וביו-מאסה), עיקר התוספת צפויה לבוא ממתקנים סולאריים.

בינואר 2010 פרסמה הרשות לשירותים ציבוריים-חשמל הסדרה למתקני ייצור חשמל סולאריים הגדולים מ- 50 קילוואט המתחברים לרשת החלוקה. ההסדרה סללה את הדרך, מבחינה רגולטורית וכלכלית, בין היתר להקמת מתקנים בטכנולוגיה PV, אשר יחברו לרשת החלוקה בהספק מותקן של כ- 12 מגוואט.

מדיניות לקידום תכניות להקמת מתקנים סולאריים לייצור חשמל אשר הותוותה ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה תמא 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 קיבוץ גבולות. 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 10 מגוואט. הגדלת ההספק המותקן תחייב בחינת יכולת הוצאת האנרגיה על ידי חברת החשמל ללא תיקון תוכנית 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 10 מגוואט בטכנולוגיה פוטו-וולטאית אשר יהיה מחובר לרשת חלוקת החשמל לקו מתח גבוה 22 ק"ו (רצועת הקו לא ניכללת בתוכנית). 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 in Tariff) אשר נקבע ע"י הרשות.

טכנולוגית הפוטו-וולטאי עושה שימוש בתאים פוטו-וולטאים (PV) שהנם התקן סולארי להפקה ישירה של אנרגיה חשמלית על ידי קליטת קרינה אלקטרומגנטית מן השמש. תאים פוטו-וולטאים, הנקראים גם תאי שמש או תאים סולאריים 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 ה"מיותרים" שבה משתחררים ממשיכת הגרעין והופכים חופשיים. המשיכה הרבה של השכבה התחתונה גורמת לאלקטרונים החופשיים לנוע מהשכבה העליונה דרך המוליך אל השכבה התחתונה.

הדבר יוצר יונים חיוביים (קטיונים) 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 סולארי הוא הרכבה של תאים סולאריים ליחידה אחת. התאים הסולאריים מחוברים בטור ביניהם בקבוצה (חיבור בטור מגדיל את המתח). חיבור של מספר שרשראות במקביל יוצר את הפנל הסולארי (חיבור במקביל מגדיל את הזרם). התאים בפנל מצופים בחומר מגן, ממוסגרים במסגרת אלומיניום ומכוסים בזכוכית שקופה.

השמש מספקת בממוצע כ-1 קילוואט (1,000 וואט) למטר מרובע. קילוואט מותקן מייצג את ההספק החשמלי של המערכת בתנאים אידיאליים 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.

המתקן עצמו מכיל מספר מרכיבים, שהעיקריים שבהם הינם:

- תאים פוטו-וולטאים (PV) המסודרים במודולים ובמערכים.
- תמיכות למודולי ה-PV אשר עשויות להכיל (תלוי שטח, קרינה והיבטים נוספים) מערכת עקיבה עם מנוע המשפרת את הספק המתקן עד 20%. התמיכות עשויות מבטון ויהיו מונחות או חפורות.
- ממירים להפיכת מתח DC המיוצר בתאים למתח AC המסופק לרשת החשמל.
- חיווט בין המרכיבים השונים וקופסאות חיבורים.
- לוחות חשמל ומערך מדידה ובקרה.
- שנאים להתאמת המתח לצורך אספקה לרשת וחיבור לרשת החלוקה.
- גידור היקפי יוקם על פי דרישות הגורמים המוסמכים (משטרת ישראל ומשרד התשתיות הלאומיות) ובתיאום עם רט"ג ו/או משרד הגני"ס.
- תאורה/צילום תרמי.

אודות הקמת המתקן -

הקמת המתקן נעשית בתקופה קצרה יחסית של כשנה ממועד עליה על הקרקע והיא כוללת עבודות הנדסה אזרחיות הכוללות, יישור של הקרקע, בניית בסיסים לתמיכות, גידור והסדרת הניקוז לפי תוכנית הניקוז המאושרת.

עם גמר עבודות ההנדסה האזרחית, מתקינים את המודולים והתמיכות ובמקביל מבצעים את עבודות החשמל הכוללות חיבור המרכיבים השונים והתקנת הממירים והשנאים.

רכיבי המתקן ואופן הקמתו מאפשרים ייצור של חשמל נקי לתקופה ממושכת.

הקמת המתקן תעשה ככל הנדרש לפי הנחיות המשרד להגני"ס ו/או רט"ג.

אודות השטח שאותר להקמת המתקן –

השטח שאותר הנו חלק ממשבצת הקבע העומדת לרשות קיבוץ גבולות והוא בהיקף 202.601 דונם השטח תואם את הדרישות שהוגדרו במסגרת המדיניות התכנונית למתקנים סולאריים, לרבות בהתייחס לעמדה שהוצגה מטעם משרד החקלאות, כמו גם לכללים הנהוגים במינהל מקרקעי ישראל.

אודות פירוק המתקן עם גמר השימוש -

הפירוק של המתקן יעשה בתיאום עם משרד הגני"ס ו/או רט"ג.
עם תום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי, או לפי התכנית הקודמת בלבד

אודות אחזקה שוטפת של המתקן –

אחזקה שוטפת של המתקן תכלול שטיפת לוחות בתכיפות של כאחת ל-3 חודשים, למעט בעונה גשומה.
שטיפת הלוחות תעשה במידת האפשר באמצעות מים מרוככים.
לא יעשה שימוש במים מהקצאה לחקלאות ולא יידרש חיבור למים לצורך זה.
ייעשה תיחוח תקופתי של הקרקע על מנת לשמור על משמעותה החקלאית של הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתקן פטוולטאי - קיבוץ גבולות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
1004/מפ/7	מספר התוכנית	
202.601 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
20/09/2011	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• ועדה מחוזית		
ל.ר.	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	ועדה מקומית שמעונים
		קואורדינטה X קואורדינטה Y	568,250 148,750
1.5.2 תיאור מקום		קיבוץ גבולות מדרום לשטח הבנוי של הקיבוץ	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	מועצה אזורית אשכול
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		נפה	באר שבע
		יישוב	קיבוץ גבולות
		שכונה	ל.ר.
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100310	מוסדר	חלק הגוש	---	20-22, 31, 34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
14/4/מ/מ/ת	• כפיפות	----	4845	23.01.2000
תמ"א 15	• כפיפות	----	4884	25.05.2000
תמ"א 35	• כפיפות	----	5474	27.12.2005

17.01.2011	6189	התכנית מפרטת את הדרוש להקמת המתקן הפוטו וולטאי, להפעלתו ולאחזקתו	• פירוט	תמ"א 10/ד/10
16.08.2007	5704	----	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עורא ענבר	20/09/2011	1	----	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עורא ענבר	20/09/2011	---	26	---	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עורא ענבר	20/09/2011	1	----	1:1250	מנחה	נספח בינוי
9/1/2011	המשרד להגנת הסביבה	יוסי קליק	נובמבר 2010	----	21	----	רקע	מסמך בחינת חלופות מיקום
22/1/2011	מנהל פיתוח הקרקע מרחב דרום - ייעור	יוסי קליק	דצמבר 2010	----	16	1:1250	מחייב	נספח עצים בוגרים (מהדורה שניה)
9/1/2011	המשרד להגנת הסביבה	ענת ברלוביץ יהודה פרחי	נובמבר 2010	----	28	----	רקע	נספח נצפות ושימור
יולי 2011	המשרד להגנת הסביבה	יוזמות סביבה בע"מ - יוסי קליק	יוני 2011	---	118	---	רקע	מסמך נופי סביבתי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 יזם במפעל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-9520001	054-5730781	09-9520000	רח' אבא אבן 1 הרצליה פיתוח 46715	51332173-7	חבי דלקיה אנרגיה ושירותים בע"מ	-	025477175	אבי טבה	סמנ"ל כספים
	09-9520001		09-9520000	רח' אבא אבן 1 הרצליה פיתוח 46715	51332173-7	חבי דלקיה אנרגיה ושירותים בע"מ		025199886	רון שטרקמן	מזכ"ל

1.8.2 מגיש התוכנית										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
meshek@gvulot.org.il			08-9983101	קיבוץ גבולות 85525	570006163	קיבוץ גבולות	-	042834101	קיבוץ גבולות ניתאי יערי	מרכז משק
			08-9983101	קיבוץ גבולות 85525	570006163	קיבוץ גבולות	-	009470832	קיבוץ גבולות יוסף דגן	חבר הנהלה

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכרים
	08-6264266		08-6264333	התקווה 4 קריית הממשלה באר שבע		רשות הפיתוח מדינת ישראל				בעלים
meshek@gvulot.org.il			08-9983101	קיבוץ גבולות 85525		קיבוץ גבולות	042834101	ניתאי יערי	מרכז משק קיבוץ גבולות	חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקט	סלולרי	טלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית
mail@ah-arch.com	03-5445950	050-7773545	03-5465557	ת.ד. 1122 קריית שדה תעופה, נתבי"ג	512985 144	אורבך הלוי אדריכלים מתנדסים בע"מ	87976	22274583	אורי הלוי	אדריכל	עורך התוכנית
mail@hf-mapping.co.il	03-9626874	---	03-9627082	הכשרת הישוב 10 ראשלי"צ	511582 447	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמט ריה בע"מ	442	42468215	משה פלוס	מורד מוסמך	מורד
yossi@yozmot-env.com	09-8855174	050-4826620	09-8855071	היצירה 6 א.ת. דרומי נתניה	512806 886	יוזמות תכנון וניהול סביבתי בע"מ	27912	031187268	יוסי קליק	יועץ סביבתי	נספח סביבתי נופי
analterlo@gmail.com	077-5431753	054-7298148	077-5431753	ביצרון 22, תל אביב		analterlo@gmail.com	37642	034460469	ענת ברלוביץ	אדריכלית	יועצת שימור
fychuda@gmail.com	04-8103182	054-8088290	04-8103182	ווגיוד 6, חיפה		fychuda@gmail.com	34643	053315263	יהודה פרחי	אדריכל נוף	אדריכל נוף

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מתקן פוטו-וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל בשטח שלא יעלה על 750 דונם, הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים. שטח המתקן יכלול את כל התשתיות הדרושות לתפעולו, למעט קווי חשמל.
מסדר חשמל	קווי תשתית עיליים ותת-קרקעיים להובלת חשמל, תיבות הסתעפות, שנאים, עמודי חשמל, עוגנים ואבזרים אחרים, שאליהם מחוברים קווי תשתית ומתקנים אחרים המשמשים את המתקן הפוטו-וולטאי.
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת-קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו או בהוראות תמ"א 10/ד/10, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מתקן פוטוולטאי בקיבוץ גבולות והסדרת דרך גישה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת יעוד 'קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים' ודרך גישה;
- 2.2.2 קביעת תנאים להקמת מתקן פוטו-וולטאי;
- 2.2.3 קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע;
- 2.2.4 קביעת הוראות בניה;
- 2.2.5 קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים;
- 2.2.6 קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות;
- 2.2.7 קביעת השלבים וההתניות לביצוע;
- 2.2.8 קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	202.601 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מגורים
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	דיוור מיוחד
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מסחר
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	תעסוקה
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מבני ציבור
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	תיירות/מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		עצים לשימור	
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1,2	אין	1

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	202.601 דונם	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים		100	202.601 דונם	ללא יעוד
100%	202.601 דונם	סה"כ		100%	202.601 דונם	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	הקמת מתקן פוטוולטאי בהספק חשמל של כ- 10 מגוואט.
ב.	הקמת מתקן השנאה להתאמת ייצור חשמל למערכת ההולכה. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.
ג.	עם תום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי.
ד.	תאסר הקמת עמדת שמירה קבועה בשטח התכנית.
4.1.2	הוראות
א.	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.
ב.	בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול נגר ומניעת שטפונות.
ג.	שימוש חקלאי במקביל לפעילות המתקן ייבחן בכפוף לשיקולי תפעול, תחזוקה והצללה.
ד.	שימוש אחר בשטח התוכנית המתוכנן יהווה סטייה ניכרת.
ה.	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.
4.1.3	זיקת הנאה למעבר ברכב
א.	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.
ב.	רוחב זיקת הנאה כמסומן בתשריט.
ג.	אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המסומנת כזיקת הנאה, למעט סלילת דרך ואחזקתה, הצבת עמודי חשמל, הנחת קווי תשתית עיליים ותת-קרקעיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 - טבלת זכויות

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מפל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי	מפל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
	1	1,807	-	-	-	(7) -			-	-	-	-			
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	מבנים	200,794	640 מ"ר	-	-	640 מ"ר	0.32%	3.5 (1) מ' 2.5 (2) מ' 3 (3) מ'	1	-	10	10	10		
			2				(8)	65% (4)	2.6 (5) מ'						

הערה:

- (1) גובה מבנה
- (2) גובה גדר היקפית
- (3) גובה עמודי תאורה
- (4) תכנית מתקנים P.V
- (5) גובה פאנלים/ קולט פוטו-וולטאי מפני הקרקע
- (6) שטחי הבנייה אינם כוללים מתקני מיתוג והשגחה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל מחוץ לקווי בנין יהיה מותר להקים קווי ומתקני תשתית.
- (7) אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המסומנת בזיקת הנאה, למעט סלילת דרך ואחזקתה, הצבת עמודי חשמל, הנחת קווי תשתית עליום ותת-קרקעיים.
- (8) כמפורט בסעיף 5.2 להלן.

5.2 - הוראות

1. שטחי הבנייה שבטבלה היום למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאים (הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם, (שאינם בתוך מבנים מקורים). כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשגחה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המוויים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, וזאת בתכנית המרביבת ומגבולות הבנייה הקבועים בתכנית זו.
2. זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן ייעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ייתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
3. טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
4. בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל

6. הוראות נוספות

א. הוראות למניעת ומזעור מפגעים סביבתיים

1. בתום השימוש השטח ישוקם בהתאם לתכנית שיקום באישור הועדה המקומית ויושב למצבו ערב ביצוע תכנית זו ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
2. היזם בשיתוף הקיבוץ יפעל, בכפוף לדרישות הגורמים המוסמכים וככל שהדבר יתאפשר, למניעת גידור שטחים חדשים בסביבת האתר על מנת למזער פגיעה ברצף השטחים הפתוחים באזור ומעבר בעלי חיים.

ב. הוראות לעת הקמה

1. כללי

- 1.1 היזם יפעל לצמצום הפגיעה בקרקע על ידי אי הידוק של כל השטח, אלא בתוך המעבר של כלי רכב כבדים. תינתן קדימות, ככל האפשר, להנחת יסודות במקום עגינתם בקרקע וכן לתיחוח של הקרקע.
- 1.2 בהתאם להוראות המשרד להגני"ס בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים וכל העבודות יבוצעו בתחומה כמפורט:
 - 1.2.1 שטח האתר יהיה מגודר למעט כניסות נדרשות. כל מרכיבי האתר והציוד, כולל מיכלי תדלוק, באם יש, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר.
 - 1.2.2 הקבלן יהיה אחראי על תחזוקתם השוטפת של הגידור והשערים.
- 1.3 תנתן עדיפות, בתלות בסוג הקרקע, להתקנת הקונסטרוקציה באמצעות קידוח בהקשה ללא יציקות בטון קבועות על פני משטחי בטון נקודתיים או כלונסאות חפורים בקרקע.

2. מחנה קבלן

מחנה הקבלן ימוקם בתוך שטח האתר למתקן פוטולטאי

2.1 הקמה

- 2.1.1 **גידור:** שטח המחנה יהיה מגודר למעט כניסה אחת. כל מרכיבי המחנה לרבות שטחי האחסון הזמניים והציוד כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך הקו הכחול של התכנית ובתוך השטח המגודר כך שלא תהיה פעילות כלשהי מחוץ לגדר. הקבלן יהיה אחראי על תחזוקתם השוטפת של הגידור ושער המחנה.
- 2.1.2 **מתקני דלק ושמונים:** כל מיכלי הדלק והשמונים יוצבו בתוך מאצרות אטומות, גם אם מוצבים על גבי מבנים.
- 2.1.3 **שילוט:** באחריות הקבלן להציב שלט (שיפורק בסיום העבודות) ובו יהיה מפורט שם הפרוייקט והגורמים הרלוונטים - לרבות המפקח, דרכי ההתקשרות ומועד סיום משוער.

- 2.1.4 פעולות נדרשות בטרם הכנסת כלים לשטח: סימון השטח וגידורו בתיאום עם המפקח מטעם רט"ג וכן תאום עם מערכת הביטחון לפי מכתב הערות מיום 20.09.2010. סעיפים 33' ו-33' ג'.
- 2.1.5 מבני שירותים: ייעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים בלבד. לא יתבצע סילוק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי כמו סילוק ביוב ואו תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.
- 2.2 תפעול
- 2.2.1 לא יהיו בשטח האתר מבני מגורים. לא תותר החזקת כלבים והקמת ביתן שומר.
- 2.2.2 חניית כלי רכב וציוד הנדסי שלא בשעות העבודה תהיה בתחום המגודר בלבד.
- 2.2.3 ניקוז: הניקוז יתוכנן באופן שימנע יצירת שלוליות מים עומדים ולפי הוראות הנספח ההידרולוגי.
- 2.2.4 שמנים משומשים במיקרים בהם עוסקים בתיקונים של כלי רכב כבדים למיניהם. ייאספו למיכלים ייעודיים ויסולקו למפעל או לאתר מורשה לטיפול בשמנים משומשים. הטיפול בשמנים משומשים יהיה לפי תקנות למניעת מפגעים (שמן משומש) התשנ"ג 1993.
- 2.2.5 אבק: באחריות הקבלן לפעול למזעור באופן שוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר (מגרסות, מערומי עפר וכו').
- 2.2.6 חומרי בניה יאוכסנו באופן מסודר ובבטיחות מירבית. יש למנוע מטרדי אבק וריחות משטחי האכסון. אין לאכסן חומרים שאינם משמשים ישירות לעבודה במקום.
- 2.2.7 מניעת שריפות ובטיחות אש בתחום המחנה ובסמוך לו תהיה באחריות הקבלן. תיאסר הדלקת מדורות.
- 2.2.8 פסולת תיאסף במכולות ותפונה לאתר מורשה בלבד (לפני תחילת העבודות יוצג הסכם עם קבלן לפינוי). פסולת למיחזור תופרד ותופנה לאתר/מפעל מחזור. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג. פסולת תאסף במשך כל היום בתחום המחנה על מנת למנוע סחיפה של פסולת על ידי רוח. הגדר סביב המחנה תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.
- 2.2.9 תאורה: בכפוף לדרישות משטרת ישראל ומשרד התשתיות הלאומיות, התאורה תהיה כלפי פנים בלבד. תנתן עדיפות לתאורה אשר, כברירת מחדל, תהיה כבוייה ותופעל על ידי גלאי תנועה, ובנוסף תופנה כלפי פנים ולא תקרין אל מחוץ למתקן. תכנון מפורט ילווה ביועץ תאורה מוסמך. במידה ותוקם מערכת תאורה, גובהה לא ייעלה על 3 מטר. במידה ותוקם מערכת תאורה היקפית, גופי התאורה יהיו full cut-off נורות נתרן בלחץ גבוה, הפניה כלפי פנים, הפעלה ע"י חיישני תנועה כאשר ברירת המחדל כבוי.

2.2.10 תנועה לתחומי המגרש ומהם תהיה בצירים קיימים. באם המחנה נמצא סמוך לדרכים פעילות, יתקבל אישור מתאים מיועץ בטיחות להגנה על עוברי הדרך.

2.2.11 פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי בהתאם להנחיות רט"ג.

2.3 שיקום

2.3.1 בגמר העבודה יפונה המחנה כולל כל שאריות הפסולת.

3. המפרט למיגון כבלי החשמל התת-קרקעיים וקווי החשמל המוליכים מהמודולים יתואם עם רט"ג. כל צנרת שתונח על האדמה תהיה מוגנת בצנרת ברזל/פלדה בקטרים מתאימים בהתאם להנחיות רט"ג.

4. עמודי החשמל, המוליכים משטח האתר, ככל שיוקמו לטובת המתקן, ימוגנו נגד התחשמלות בעלי כנף.

ג. הוראות לעת התכנון

1. התכנון יעשה תוך מזעור פגיעה בקרקע והפחתת חפירות ככל שיתאפשר.
2. תוקם מערכת תאורה ו/או צילום תרמי תוך העדפה למצלמות בראיית לילה- בהתאם לדרישות הגורמים המוסמכים ובתאום עם רט"ג. במידה ותוקם מערכת תאורה, גובהה לא יעלה על 3 מטר. במידה ותוקם מערכת תאורה היקפית, גופי התאורה יהיו full cut-off נותרן בלחץ גבוה, הפניה כלפי פנים, הפעלה ע"י חיישני תנועה כאשר ברירת המחדל כבוי.
3. לא יוקם מתקן לטיפול במים בשטח התחנה.
4. גידור היקפי יוקם בהתאם לדרישות הגורמים המוסמכים (משטרת ישראל ומשרד התשתיות הלאומיות) ובהתאם למפרט שיועבר מרט"ג ו/או משרד הגני"ס.
5. כל העבודות יבוצעו בתחום האתר. הגידור יבוצע בשלב ראשון והעבודות יבוצעו בתוך התחום המגודר.
6. הטיפול בקו המגע בין המתקן הפוטו וולטאי למצפה גבולות יעשה בהתאם להנחיות המועצה לשימור אתרים.

ד. הוראות לתחזוקה שוטפת

1. ייעשה שימוש מינמיאלי במים לשיטיפת המודולים ובכל מקרה לא יהיה על חשבון הקצאת המים לחקלאות של הקבוץ.
2. הייזום יפעל לצמצום פיזור עודפי מים הקשורים לניקוי הפנלים למניעת צמיחת עשבי בר בשטח.
3. תמנע התפתחות צומח עקב השימוש במים לשיטיפת המודולים באמצעות כיסוח הצומח, חיפוי בגזם או שימוש בבעלי חיים. במקרים מיוחדים בהם ידרש אמצעי אחר, יעשה בתיאום עם רט"ג.
4. חניית כלי רכב וציוד הנדסי שלא בשעות העבודה תהיה בתחום המגודר בלבד.
5. בזמן ההקמה יעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים ניידים בלבד, לפי הקבוע בסעיף 6.6 (סי"ק 2.1.5). ייעשה תיחוח תקופתי של הקרקע על מנת לשמור על איכותה החקלאית.

ה. הוראות לפירוק המתקן

1. עם תום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי, או לפי התכנית הקודמת בלבד.
2. פירוק המתקן ייעשה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע והכל בהתאם להנחיות משרדי הגני"ס ו/או חקלאות ו/או רט"ג.
3. השטח ישוקם ויושב לפעילות חקלאית ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ו. איכות סביבה חקלאות ונוף

1. במסגרת השימוש בשטח יינקטו אמצעים ככל שניתן לצימצום פגיעה בסביבה ובמערכות אקולוגיות הנמצאות בשטח התוכנית וסביבתה. השטח ישוקם ויושב למצבו הנוכחי ע"פ ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ז. טיפול חזותי באתר

1. יבוצע תיעוד של השטח טרם תחילת העבודות בשטח לצורך שיקום עם פירוק המתקן בתום תקופת ההפעלה.
2. לאורך גדרות המתקן לא תבוצע נטיעת צמחי נוי. במקרים בהם יהיה צורך בצמחיה כחלק מחיץ או להסתרה נופית, ייעשה שימוש בצמחים מקומיים בהתאם לרשימה שתועבר מרט"ג. במידה ותבוצע נטיעה לצרכי טיפול בניקוז וסחיפת קרקע (כמפורט בסעיף ניקוזי להלן) תבחר הצמחייה ע"פ רשימה שתועבר על ידי רט"ג ובתיאום עם משרד החקלאות.
3. לצורך ניהול הצמחייה העשבונית בשטח התחנה לא יעשה שימוש בריסוס בקוטלי עשבים או מונעי נביטה.
4. במידת הצורך תצבע הגדר ההיקפית בגוון אשר יגדיל את הטמעתם בסביבה בהתאם להנחיות רט"ג.

ח. חשמל

- לא יינתן היתר בניה מתחת ובקרבה לקווי חשמל 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 תיאום מוקדם עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים וחיבורם לרשת החשמל, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.
- יירשם בהיתר כי לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ – 3 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל וקרבת כבלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

ט. דרך הוצאת החשמל מהמתקן הפוטו-וולטאי

הוצאת חשמל לרשת החשמל הארצית תתבצע דרך מתקן השנאה מתח גבוה 22 ק"ו. מיקום משוער על פי תכנית בינוי לחיבור המתקן לרשת החלוקה הינה ממערב לתכנית.

י. ניקוז

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח במגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח ההחדרה, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע ווצמצום הפגיעה בקרום שמצפה את פני הקרקע במהלך בניית המתקן ותיפעולו.
3. לא תתאפשר זרימת נגר עילי משטח התכנית בכמות גדולה יותר מהכמות הזורמת בשטח לפני הקמת המתקן.
4. על מנת למנוע תופעות של עירוף, התחתריות וסחיפת קרקע בשטח התכנית, תכלול מערכת הניקוז אמצעים מוגבלים לשימור קרקע, כך שימוזערו הסיכונים לסחיפת קרקע. אמצעים אלה יכללו פתרונות הנדסיים אגרו-טכניים, כגון שימוש בצמחייה או בגזם לחיפוי עמיד נגד סחף רוח לצורך ייצוב ותפיסת הקרקע לפחות בפסי הקליחה של מי הגשם. פעולות תחזוקה לטיפול בנוזקי ארוזיה יבוצעו בסוף כל חורף בהתאם למצב בשטח.
5. במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז, משרד להגני"ס מחוז דרום ומשרד החקלאות מחוז דרום.
6. במידה וימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים.
7. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה מסוג זה אחת ל- 3 שנים. דו"ח יוגש לרשות הניקוז, משרד להגני"ס מחוז דרום ומשרד החקלאות מחוז דרום.

יא. גמישות ושינויים לתכנית

- יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים:
1. עודכן סקר ההיתכנות במידת הצורך.
 2. התקבלה הסכמה בכתב מחברת החשמל לגבי יכולת רשת החשמל לקלוט את ההספק המוגדל.
 3. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:
 - 2.1. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה.
 - 2.2. לא יהיה צורך בהגדלת השטח למתקן הפוטו-וולטאי.
 4. אם הגדלת ההספק תחייב קו מתח עליון, או הגדלת שטח המתקן הפוטו-וולטאי, יידרש שינוי לתכנית, בין השאר לצורך הכללת הרצועה לקו מתח עליון בתחום התכנית.

יב. הפעלת המתקן הפוטו וולטאי

הפעלת המתקן הפוטו וולטאי תאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:

1. לא יופעל המתקן הפוטו וולטאי בתחום תוכנית זו ולא ייערך בו שינוי ייסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק חשמל, התשי"ד 1954.
2. מהנדס הועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקמה בהתאם להיתרי הבניה.

יג. הסטת קו תשתית קיים

חייבה הקמת מתקן הפוטו וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של קו תשתית חדש וביטולו של הקיים יהיו בפיקוח הרשות המוסמכת על פי סעיף 11.12 להוראות תמ"א 10/ד/10.. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי. לענין סעיף זה: "קו תשתית" - קו עילי או תת קרקעי להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.

יד. התאמה לחיבור לרשת החשמל

טרם הקמת מסדר המיתוג גבוה תחול חובה על יוזם התוכנית לקבל אישורה של חברת חשמל לישראל בע"מ לכך שתוכניות המסדר מתאימות לחיבור לרשת החשמל (רשת חלוקה) ובכלל זה מיקומו ואופן חיבורו לרשת החשמל הקיימת.

טו. בטיחות הטיסה

1. על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של מנחת גבולות הקיים מתוקף תמ"א 15, לא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה להגבלות הקיימות.
2. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

טז. איסור שימושים לפי סעיף 29 בתמ"א 4/ב/34

הוראות סעיף 29 בתמ"א 4/ב/34 יחולו על שטח התכנית.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי תכנית זו לאחר אישורה ובכפוף לתנאים הבאים:

- 6.1.1 אישור איגוד ערים לכיבוי אש (אמצעים לגילוי ומניעת שרפות) והתייעצות עם משרד החקלאות, היחידה לאיכות הסביבה, רשות ניקוז שקמה בשור, רשות התעופה האזרחית וכל התייעצות נוספת לפי החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 6.1.2 המבנים במתקן הפוטו וולטאי יוקמו עפ"י התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- 6.1.3 קבלת היתר הבניה מותנית בהגשת תכנון מפורט של התחנה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- 6.1.4 לאחר סיום השימוש במתקן הפוטו וולטאי, יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12. יד' בהוראות תמ"א 10/ד/10. האמור בסעיף זה יהווה תנאי בהיתר הבנייה.
- 6.1.5 האמור בסעיפים 6(יב)(1), 6(יד) ו-6(טו) ירשם בהיתרי הבנייה שיוצאו מתוקפה של תוכנית זו.
- 6.1.6 ירשם בהיתר כי יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל.
- 6.1.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- 6.1.8 בהיתר ירשם כי תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה לרשות העתיקות 48 שעות לפני תחילת ביצוע העבודות.
- 6.1.9 תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- 6.1.10 בהיתר ירשם כי בתום השימוש במתקן ה- p.v יוחזר השטח לשימוש חקלאי בהתאם לסעיף 12 יד' בהוראות תמ"א 10/ד/10.
- 6.1.11 בהיתר ירשם כי תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הביטחון שבועיים מראש.
- 6.1.12 בהיתר ירשם: "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 היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים ודו"ח יוגש לרשות הניקוז."
- 6.1.13 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לנספח שיקום השטח והשבתו לחקלאות.
- 6.1.14 תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- 6.1.15 תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית וכן צילום השטחים הצמודים לגדר מחוץ לתחום התכנית, בדגש על השטח שנמצא בין המתקן לבין אתר המורשת וזאת לצורך עדות של המצב הקיים טרם תחילת העבודות. הצילום יעשה באמצעות מצלמת וידאו ובאמצעות מצלמת סטילס והצילומים יומצאו לוועדה המקומית.
- 6.1.16 בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי העפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבניה ופיתוח השטח ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, באחריותם

של מבקשי ההיתר. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.

6.1.17 תנאי לקבלת ההיתר יהיה הגשת כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל.

6.1.18 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית ל'נספח שימור ושיקום הקרקע והשבתו לחקלאות'. הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול את תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק וכן הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן. כמו כן יכלול הנספח 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.

6.1.19 הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית שמעוניים תטיל ותגבה היטל השבחה במידת הצורך בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 הוראות הרשות הממשלתית למים וביוב

לא רלבנטי

6.4 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.5 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות ותיקון 89 מ-2008 לחוק התכנון והבנייה וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

- ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח שיאושר.
- ד. נספח עצים בוגרים לתוכנית:
1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
 2. הנספח חל על התחום המסומן כ"גבול התכנית" בתשריט, והוא מצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
 - ה. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המיועדים לשימור.
 2. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 3. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ או כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
 4. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 5. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
 6. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- ו. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
 2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
 - ז. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
 1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
- ח. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:
1. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.

6.6 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.7 הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמה	-----

7.2 מימוש התוכנית

- 7.2.1 תכנית זו תאפשר מתן היתרי בנייה למתקן פוטו-וולטאי בתוך שלוש שנים בלבד מיום אישורה.
- 7.2.2 תכנית זו תיחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן פוטו-וולטאי מכוחה בתוך שלוש שנים מיום אישורה, וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך שלוש שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו-וולטאי המייצר חשמל.
- 7.2.3 מוסד תכנון שאישר את התכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד, ובתנאי שפרסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
- 7.2.4 פקע תוקפה של תכנית כאמור, יחול הייעוד שחל במקום ערב אישורה.

7.3 היתר הפעלה

הפעלת המתקנים הפוטו-וולטאיים מותנית באישור מנהל ענייני חשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד 1954.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23.10.11	קיבוץ גבולות אגש"ח בע"מ	קיבוץ גבולות	042834101	קיבוץ גבולות ניתאי יערי	מגיש התוכנית
	קיבוץ גבולות אגש"ח בע"מ		009470832	קיבוץ גבולות יוסף דגן	
	דלקיה אנרגיה ושירותים בע"מ	חברת דלקיה אנרגיה ושירותים בע"מ	025199886	רוגן שטרקמן	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	דלקיה אנרגיה ושירותים בע"מ		025477175	אבי טבה	
23.10.11	קיבוץ גבולות אגש"ח בע"מ	קיבוץ גבולות אגש"ח בע"מ	042834101	קיבוץ גבולות ניתאי יערי	בעלי עניין בקרע
	קיבוץ גבולות אגש"ח בע"מ		009470832	קיבוץ גבולות יוסף דגן	
	מנהל מקרקעי ישראל			מינהל מקרקעי ישראל	
10.10.2011	אורי הלוי בליס מהנדסים בע"מ	אורי הלוי אדריכלים ומהנדסים ח.ס. 512985144	022274583	אורי הלוי	עורך התכנית