

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 202-0396283

ג/ 23188-מתקן פוטוולטאי קיבוץ מעלה גלבע.



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
עמק המעיינות  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בהתאם למדיניות העדכנית של הממשלה בנוגע למעבר לאנרגיות מתחדשות, תתווסף למשק החשמל מכסה של 1600 מגה וואט למתקנים סולאריים, מעבר למכסות שנקבעו עד כה. הרשות תאפשר צריכה עצמית ממתקנים סולאריים ותפעל להקלת תהליך החיבור וההקמה של מתקנים סולאריים, בין השאר באמצעות פישוט והקלת תהליך פתיחת תיק החיבור וצמצום מספר הביקורים של חברת החשמל. בהחלטת ממשלה מספר 2117 מיום 2014.10.22 פרסמה הממשלה עדכון למכסות האנרגיה המתחדשת - במסגרתו צומצמו מכסות הביו - גז והרוח ובמקומם נוספה מכסה של 340 מגה וואט למתקנים סולאריים. הרשות פועלת למימוש היעד באמצעות מתן רישיונות, וקביעת תעריפים לכל המכסות אשר נקבעו בהחלטות הממשלה.



תכנון זמין  
הדפסה 19

משרד האנרגיה בהחלטתו מס' 3484 - הכריז על מתקן זה כחלוץ בטכנולוגיה של אנרגיה מתחדשת. זאת על מנת לבסס אפשרות של יצירת חשמל בשילוב חקלאות. בהתאם לאמור, מוגשת בזאת התכנית להקמת מתקן לייצור חשמל בטכנולוגיית פוטו-וולטאית שתאפשר שימוש מקביל לחקלאות. התכנית מבקשת להוסיף הנחיות מיוחדות, להקמת מתקן שישמש כפיילוט למתקן מסוג "אגרו-וולטאי", הפאנלים הפוטו וולטאים יותקנו בשיטה אשר תאפשר הלכה למעשה שימוש כפול בקרקע, כמתקן פוטו וולטאי וכן גידולים חקלאיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית / שם התכנית  
 ג/ 23188-מתקן פוטוולטאי קיבוץ מעלה גלבע.

ומספר התכנית

מספר התכנית  
 202-0396283

1.2 שטח התכנית  
 148.822 דונם

1.4 סיווג התכנית  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
 של תכנית מפורטת  
 כן

ועדת התכנון המוסמכת  
 להפקיד את התכנית  
 מחוזית

לפי סעיף בחוק  
 לי"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	עמק המעינות
קואורדינאטה X	247410
קואורדינאטה Y	701814

### 1.5.2 תיאור מקום

דרום מערבית לשוב טירת צבי, מזרחית לכביש 90

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: מעלה גלבע

נפה יזרעאל

### 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
20903	מוסדר	חלק		38

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
09/09/1990		3798	תוכנית זו מחליפה את משצ/ 50 בתחומה בלבד.	החלפה	משצ/ 50



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי הלוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי הלוי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גבול על רקע תמ"א 1, ותמ"מ 9/2, וקומפילצית מצב מאושר	09: 26 18/03/2021	אורי הלוי	01/09/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	09: 25 18/03/2021	אורי הלוי	01/10/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	תשריט ניהול מי נגר	11: 52 09/05/2017	עמית טל	30/03/2017	1	1: 1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניהול מי נגר, ניקוז ופשטי הצפה	11: 48 09/05/2017	עמית טל	30/03/2017	21		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח סביבתי נופי	14: 56 18/06/2020	עמית טל	01/10/2020	65		מנחה	סביבה ונוף

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

**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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אורנה בשיא לבר"ן		מעלה גלבע	מעלה גלבע	מעלה גלבע (1)				Orna@mgil boa.org.il
מנהלת חשבונות קיבוץ מעלה גלבע	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דבורה יעיר		קיבוץ מעלה גלבע	מעלה גלבע	(2)		04-6067559		

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: קיבוץ מעלה גלבע, מזכירות הקיבוץ.

(2) כתובת: מזכירות הקיבוץ, מעלה גלבע.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יקי נוימן		קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ	רמת גן	החילוון	6	03-6111888		yaki@doral.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				קיבוץ מעלה גלבע	מעלה גלבע	(1)		04-6067559	04-6585895	mm.maalegilboa@g mail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: - תוכנית זו כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

- דבורה יעיר, ואורנה בשיא לבר"ן הן מורשות החתימה מטעם קיבוץ מעלה גלבע

(1) כתובת: מזכירות הקיבוץ, מעלה גלבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי הלוי	88197	אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים ב	לוד	היוצרים	3	03-5465557		mail@ah-arch.com
יועץ ניקוז וסביבה	יועץ	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	(1)	1	03-7369972		amit@amphi bio.co.il
מודד	מודד	חלביב לביב	808		דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202		halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: רחוב היסמין.

(2) כתובת: דלית אל כרמל, מיקוד 30056.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**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
טרקר	מערכת לייצור חשמל הממירה ישירות אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית, המותקנת על גבימשטח 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 הפוטוולטאי.
מתקן אגרו-וולטאי	מתקן פוטוולטאי המאפשר עיבוד וגידול חלקאי מלא בשטח התכנית.
מתקן פוטוולטאי	מערכת לייצור חשמל, הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים. שטח המתקן יכלול את כל התשתיות הדרושות לתפעול, למעט קווי החשמל.
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או העברה 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 אגרו-וולטאי בשטחי קיבוץ מעלה גלבע

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת תנאים להקמת מתקן אגרו-וולטאי בהספק מותקן של כ-12 מגה וואט לצורך ייצור חשמל בשטחי קיבוץ מעלה גלבע;
2. הוספת הנחיות מיוחדות ליעוד קרקע חקלאית;
3. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע;
4. קביעת הוראות בניה;
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים;
6. קביעת הנחיות סביבתיות, נופיות וחקלאיות;
7. קביעת השלבים וההתניות לביצוע;
8. קביעת התנאים למתן היתר הבניה והתנאים בהיתר.

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

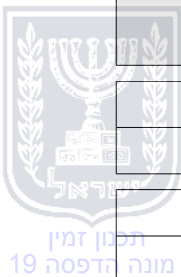
יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	3
סימון בתשריט	יעוד
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית
תאי שטח כפופים	תאי שטח
3	3

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חלקאי	148,822	100
סה"כ	148,822	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	148,822.67	100
סה"כ	148,822.67	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. הקמת מתקן פוטו וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 1 בהספק מותקן של כ-12 מגוואט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולארית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות.</p> <p>ב. הקמת מתקן השנאה להתאמת ייצור חשמל למערכת ההולכה.</p> <p>ג. עם תום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי.</p> <p>ד. הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות בתחום המתקן הפוטו וולטאי.</p> <p>ה. לא יותרו מגורי שומר.</p> <p>ו. חקלאות.</p> <p>ז. אגירת אנרגיה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. מערכת המתקן הפוטו-וולטאי תאפשר עיבוד וגידול חקלאי, כולל שימוש בכלים חקלאיים, כשימוש כפול בקרקע, בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>2. עם תום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, פירוק המתקן יהיה באחריות ועל חשבונו של היזם.</p> <p>3. 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> <p>4. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים.</p> <p>5. לא יראו את שטח הפאנלים הסולאריים כשטח מקורה, אם יתקיימו התנאים לפי התקנות שתהיינה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>6. המתקן יהיה ללא תאורה, מלבד תאורת חירום שתדלק לפי הצורך בהתראה בדבר פריצה למתקן. תאורה זו תכוון כלפי הקרקע ואל פנים המתקן למניעת זיהום אור.</p> <p>7. מערכות התשתית הפנימיות באתר המחברות בין הפאנלים הסולאריים לבין חדרי השנאים והחיבור לרשת החלוקה, תהיינה תת קרקעיות ויבוצעו בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.</p> <p>8. הגישה לאתר תעשה על דרכים קיימות בלבד. לא תהיה פריצת דרכים חדשות.</p>
ב	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים. מחנה קבלן יוקם בתחום גבולות התכנית בהתאם למסמך רט"ג ל"הוראות הקמה ותפעול ושיקום מחנות קבלן"</p> <p>2. כל עוד לא קם מתקן פוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים על פי תכנית קיימת, בדגש החקלאות תקפה בשטח.</p> <p>3. ישמר חיץ נופי של 1.5 מ' בהיקף המתקן, מחוץ לגדר</p>
ג	<p><b>חשמל</b></p>



4.1	קרקע חקלאית
	<p><b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b>  <b>סעיף אגירת אנרגיה :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבקש ההיתר יכין מסמך סביבתי בו תתואר הטכנולוגיה המוצעת, כושר האגירה, מיקום המתקן, השפעות הצפויות על הסביבה והנוף ואמצעים למניעתן או צמצומן. המסמך הסביבתי יוכן עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>לא ייעשה שימוש בדלקים, שמנים וגנרטורים לשם יישום טכנולוגית האגירה בתכנית זו.</li> <li>מוסד התכנון ידון בבקשה לאחר קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</li> <li>עדכון נספח הבינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>האגירה תהא מהחשמל המיוצר במתקן הפוטו וולטאי בתכנית זו.</li> <li>אישור הרשות לשירותים ציבוריים חשמל, כי מבקש ההיתר רשאי לעסוק באגירת חשמל.</li> <li>מבקש ההיתר יתחייב כי בתום החיים המועילים של המתקן, הגריטה תעשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>תיבחן האפשרות לאגירת האנרגיה המופקת בתכנית זו בשטח תת"ל 97.</li> </ol>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b>  <b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b>  השטח מיועד למתקן פוטו-וולטאי, אגירת אנרגיה וגידולים חקלאיים. שימוש אחר בשטח התכנית יהווה סטייה ניכרת.</p>
ה	<p><b>תשתיות</b>  <b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חיבור מים קבוע למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.</li> <li>חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה, אשר יוטמן בקרקע.</li> </ol>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>  <b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תוכנית זו נועדה לשם יצירת שימוש כפול בקרקע, ואינה מאפשרת שימוש פוטו וולטאי בלבד. משרד החקלאות יפקח על קיום הוראה זו.</li> <li>היה ומשרד החקלאות יקבע, שנתיים ברציפות או תקופה מצטברת של שלוש שנים בהתחשב במחזורי הגידול, כי לא נעשה שימוש חקלאי בקרקע, תוכנית זו תפקע, והשימושים הלא חקלאיים שיאושרו מכוחה יהוו שימוש אסור בקרקע, על כל המשתמע מכך, גם אם ניתנו היתרי בניה כדין מהוראותיה, וזאת תוך 6 חודשים מהמועד בו פקע תוקפה של תוכנית זו.</li> <li>תחומי הגידול יקבעו עם משרד החקלאות ולא יערך בהם שינוי ללא תיאום עם משרד החקלאות.</li> <li>שטח הכיסוי המריבי של הפאנלים בתחום התוכנית יהיה עד 50%. זאת כדי להפחית את ההצללה על הגידולים החקלאיים. היקף הכיסוי המדויק יקבע בתיאום בין יזם התוכנית למשרד החקלאות בהתאם לסוג הגידול. תתאפשר הגדלת התכסית באישור משרד החקלאות.</li> <li>הגובה המינימלי של הפאנלים יהיה 6' בכל אחד מהגידולים המוצעים. הקטנת הגובה תתאפשר באישור משרד החקלאות.</li> </ol>
ז	<p><b>תחזוקה</b></p>

קרקע חקלאית	4.1
סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות תחזוקת המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.	



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	מספר קומות									
										מערל הכניסה הקובעת	מערל הכניסה הקובעת	מערל הכניסה הקובעת	מערל הכניסה הקובעת						
														מערל הכניסה הקובעת	מערל הכניסה הקובעת	מערל הכניסה הקובעת	מערל הכניסה הקובעת		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מערל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי														
5	5	5	5	1	4	2	500	148822		3	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	קרקע חקלאית							
5	5	5	5	1	4	1	(1)	148822	מתקני אגירה	3	מתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית							
5	5	5	5	1	6	50		148822	פאנלים סולארים	3	מתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית							

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 בתכסית 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. בתחום התכנית תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל, לרבות בתחום שבין גבול התכנית לקו הבניין.

ד. גודל מגרש מינימלי לכל השימושים יהיה 10,000 מ"ר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה למתקני האגירה יהיו חלק מ-500 מ"ר למבנים.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה לפי תכנית זו ובכפוף לתנאים הבאים:  
1. תנאים כללים:

א. הועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה המיטבית בעת הוצאת ההיתר.

ב. המבנים במתקן הפוטו וולטאי יוקמו עפ"י התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.  
2. תנאים להיתר:

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור ספק חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד האנרגיה לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.

ב. תנאי למתן היתר יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג פרטי קווי חשמל עילים ותת קרקעים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עילים ותת קרקעים קיימים ומתוכננים וחיבורים לרשת החשמל.

ג. 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 התיאום המוקדם עם חברת החשמל כאמור בס"ק-ב. 6.1.2 לעיל, קבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין.

ד. תנאי למתן היתר הינו קיום התיעצות ותיאום עם משרד החקלאות.  
ה. תנאי לקבלת היתר בניה, תאום עם חברת "מקורות".

ו. תנאי לקבלת היתר בניה, תאום עם רשות העתיקות כמפורט 6.9.

ז. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הבטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

ח. תנאי למתן היתר יהיה אישור הועדה המקומית לנספח "שימור ושיקום הקרקע והשבתו 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 כדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר ע"י חומרי ניקוי. בנוסף תיכלל הוראה בנספח כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תקופת הרישיון ליצור חשמל, תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום הרישיון ליצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומסודר כדן.

י. מיקום הפאנלים ייקבע בהתאם לסוג הגידול. היזם ימציא למשרד החקלאות תכנית בינוי אשר תכלול פירוט של גובה המערכת הפוטו וולטאית ומיקומי העמודים בהתאם לסוג הגידול-לאישור משרד החקלאות.

יא. שיטות הנטיעה, היקפיה וההשקיה הנדרשת יתואמו עם משרד החקלאות- לאישור משרד החקלאות.

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו. על פי חוות הדעת ובמידת הצורך, יבוצע באחריות מגיש התכנית סקר סיכונים רעידת אדמה ראשוני ומסקנותיו יוטמעו בתנאי ההיתר.  
3. יירשם בהיתר:

א. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הביטחון שבועיים מראש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>ב. בתום השימוש במתקן הפוטו וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי.                  ג. 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.                  ד. יכולת ביצוע בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שנקבע ע"י חברת החשמל לישראל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים חשמל.                  ו. היתר הפעלה למתקן הפוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:                  1- לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל עינייני החשמל במשרד האנרגיה, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.                  2- מהנדס הועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתר הבניה.                  ז. הפעלת המתקן הפוטו- וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל עינייני החשמל במשרד האנרגיה בהתאם לחוק החשמל התשי"ד 1954.</p>	
<p><b>גמישות להיתר</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים:                  1. התקבל רישיון ייצור מותנה מרשות החשמל המבוסס בין היתר על סקר היתכנות מעודכן, להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק מוגדל.                  2. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:                  א. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה.                  ב. לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.</p>	
<p><b>סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת המתקן הפוטו-וולטאי, קווי חשמל ופריצת דרכים:                  1. גדר המתקן, ככל ותידרש, תוקם בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים ותהייה בגוון בהיר המשתלב בנוף החלקאי המאפיין את האזור.                  2. מיקום חדרי השנאים יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית.                  3. בכל שלבי הבנייה ינקטו מירב האמצעים למניעת אבק משטח התכנית, ובכלל זה: הרטבת דרכים וקירוי פעולות המייצרות אבק.                  4. עבודות ההקמה יעשו באתר בהתאם ל"תקנות 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".                  5. בשלב ההקמה בלבד ניתן יהיה להקים שירותים כימיים/ביולוגיים.                  6. הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והיחידה הסביבתית. פסולת בת מחזור תופרד ותועבר למפעלי מחזור.                  9. יש להקפיד כי חומרי פסולת למיניהם, לרבות עטיפות של הלוחות הפוטו וולטאים יאספו למכולות אשפה סגורות שיפוננו לאתרים מוסדרים לפינוי פסולת.</p>	
<p><b>סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.4</b></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'.</p>	



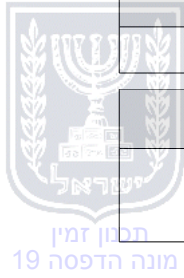
סביבה ונוף	6.4
<p>ב. במידה ותידרש הקמת מערכת תאורה היקפית, מערכת זו תכלול: נורות נתון בלחץ גבוה, גופי תאורה בעלות פיזור מוגבל (full cut-off), הפעלה ע"י חיישני תנועה כאשר ברירת המחדל כבוי וגופי התאורה יכוננו כלפי שטח התוכנית ולא לשטחים הפתוחים.</p> <p>2. הגנה על בעלי חיים:</p> <p>א. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמדות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים ו/או 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 אחת מונה הדפסה 19 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 פעילות חקלאית על פי החלטת בעל הקרקע ובתאום עם משרד החקלאות.</p> <p>ד. מניעת התפתחות צמחיה גבוהה בתחום התכנית תיעשה בהתאם לדרישות הגידולים החקלאיים בשטח.</p> <p>ה. תבוצע פעילות למניעת התבססות צומח פולש בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>ו. הגדר תהייה מינימלית בהתאם לגידול החקלאי ולדרישות המתקן.</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>ג. חל איסור שימוש במצעים בשבילים פנימיים בתוך האתר.</p> <p>5. מניעת זיהום קרקע:</p> <p>א. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.</p> <p>ככלל, כל פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p>	

סביבה ונוף	6.5
<p>מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-וולטאי:</p> <p>1. תהליך פירוק המתקן, לאחר סיום הפרויקט ייעשה תוך הקפדה על שמירת גבולות העבודה בתחום המגרש המיועד למתקן, ומניעת כל פגיעה בשטח הסובב.</p> <p>2. ההנחיות לעניין מניעת מטרדי אבק ורעש, פינוי אשפה והקמת שירותים זמניים שפורטו בסעיף 6.3 לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.</p> <p>3. עם הפירוק יישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, או יפוננו 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>5. יש להקפיד כי חומרי פסולת למיניהם, לרבות עטיפות של הלוחות הפוטו וולטאים יאספו למכולת אשפה סגורה שתפונה עם סיום העבודות.</p>	

ניהול מי נגר	6.6
<p>1. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח ההחדרה, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה</p>	

ניהול מי נגר	6.6
	<p>וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>2. לא תתאפשר זרימת נגר עילי משטח התכנית בכמות גדולה יותר מהכמות הזורמת בשטח לפני הקמת המתקן.</p> <p>3. לאחר הקמת המתקן, יעשה שימוש חקלאי בקרקע והאתר יטופל בהתאם לצרכי הגידולים החקלאיים במקום ובאופן המיטיבי למטרה זו.</p> <p>4. מערכת הניקוז תכלול אמצעים מוגבלים לשימור קרקע, כך שימוזערו הסיכונים לסחיפת קרקע. אמצעים אלה כוללים פתרונות הנדסיים כגון תעלות שלא יאפשרו זרימה חופשית של הנגר למרחקים ארוכים.</p> <p>5. פעולות תחזוקה לטיפול בנזקי ארוזיה יבוצעו במידת הצורך ובהתחשב לעונות הגידול.</p> <p>6. הטיפול בנגר שייווצר בשטח התוכנית, מבוסס על ניתובו בתעלות משניות באזור המודולים אל תעלות מרכזיות מאספות, ומשם לתעלה היקפית. ייעשה שימוש במי הנגר לצורך הרויית הקרקע באזור פתוח של התוכנית.</p> <p>7. מערכת ניהול הנגר בשטח התכנית כוללת תעלות לאיסוף נגר וסוללות הגנה היקפיות.</p> <p>8. במידה והנגר נשאר בתעלות יותר משלושה ימים יש לסלק את המים בשאיבה.</p> <p>9. במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה של יעילות האמצעים לאיסוף הנגר העילי ותחזוקתם ע"י איש מקצוע. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות במחוז העמקים.</p> <p>10. במידה ויימצא כי המערכת אינה פועלת כמו שמתוכנן או לא מתוחזקת בצורה ראויה יוסיף היזם אמצעים נוספים.</p>
תשתיות	6.7
	<p>1. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו ע"י היזם ובפיקוח הרשות המוסמכת. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.</p> <p>3. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.</p>
הנחיות מיוחדות	6.8
	<p>הנחיות צה"ל</p> <p>4. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת התורן, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר לעיל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר דורשת אישור נפרד.</p> <p>3. יש לשלוח הודעה למשרד הביטחון על הקמת המתקן שבועיים לפני תחילת ההקמה.</p>
עתיקות	6.9
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות בסעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח- 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p> <p>תנאי למתן אישור לבצע העבודות הם כדלקמן:</p> <p>א. הגשת תוכנית מפורטת ובה אתר העתיקות הנדון ייוצא מתחום שטח העבודה.</p> <p>ב. במידה ולא ניתן לקיים את התנאי שבסעיף א', הרשות תדרוש לבצע חפירה ארכיאולוגית</p>

<b>6.9</b>	<b>עתיקות</b>
	באתר העתיקות הנדון.
<b>6.10</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה במידת הצורך בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

1. תוקף התוכנית מוגבל ל-25 שנים ממועד הקמת המתקן
2. הוועדה תהיה רשאית בהחלטתה להאריך את מעד פקיעת התוכנית לפרקי זמן נוספים, דיון בהארכת תוקף התוכנית יתקיים לבקשת מגש התוכנית עד שנה לפני מועד פקיעת תוקפה.
3. תכנית זו תאפשר הוצאת היתרי בנייה למתקן פוטו-וולטאי בתוך 5 שנים בלבד מיום אישורה.
4. תכנית זו תיחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן פוטו-וולטאי מכוחה בתוך חמש שנים מיום אישורה, וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך שלוש שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו-וולטאי המייצר חשמל.
5. מוסד תכנון שאישר את התכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל, ובתנאי שפירסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
6. פקע תוקפה של תכנית כאמור לעיל יחול היעוד שחל במקום ערב אישורה.

