

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0844829

קיבוץ מגידו - מתקן פוטו וולטאי

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/11/2022

להפקיד את התכנית

03/05/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצמידות דופן לקיבוץ מגידו וממערב לאזור המשקי של הקיבוץ ולשכונה שבהליכי תכנון. התוכנית משנה שטח לייעוד קרקע מעורב של חקלאות ומתקנים הנדסיים, וזאת במטרה ליצור מסגרת תכנונית שתאפשר הקמה של שדה פוטו וולטאי בהספק של כ-16 מגה וואט בשטח התוכנית. התוכנית שואבת את כוחה מתמ"א 1, המאפשרת שינוי ייעוד הקרקע למטרה זו, מתוך כוונה להגדיל את תרומתן של אנרגיות מתחדשות למשק החשמל הישראלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	שם התכנית	

מספר התכנית	254-0844829
-------------	-------------

שטח התכנית	135.352 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

קואורדינאטה X 217678

קואורדינאטה Y 718456

1.5.2 תיאור מקום

מדרום מערב לקיבוץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: מגידו

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
20289	מוסדר	חלק		15

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 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מתקנים פוטר-וולטאים	12/02/2020
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/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 4736	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4736 ממשיכות לחול.	3339	2556		29/08/1986
ג/ 14937	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/14937 ממשיכות לחול.	6036	1091		24/12/2009



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				רון אייל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רון אייל		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה		31	01/03/2022	קובי חבושה	10: 42 10/03/2022	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה		77	08/12/2022	ריהאם אבו עדייה	09: 59 01/02/2023	נספח נופי-סביבתי	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	04/12/2022	תמר גלעדי	15: 58 04/12/2022	נספח בינוי	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	01/03/2022	קובי חבושה	10: 46 10/03/2022	תשריט ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	01/05/2022	תמר גלעדי	14: 09 01/05/2022	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

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	(1)		קיבוץ מגידו	מגידו			04-6525888		meshek@k-megiddo.co.m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. חבל מגידו מגידו.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	תום שפרן		סולגרין בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	8	073-7895164		revital@solegreen.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רון אייל		גלעדי אייל אדריכלים	שדה נחמיה	שדה נחמיה	1	04-6996959		ron@gaa.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	ריהאם אבו עדייה		גיאוטבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6224819	08-6909310	julian@geoteva.co.il
אדריכלית	אדריכל	תמר גלעדי	119677	גלעדי אייל אדריכלים	שדה נחמיה	(1)		04-6996959		tamar@gaa.co.il
הידרולוג	יועץ	קובי חבושה		גיאוטבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6224819	08-6909310	info@geoteva.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	סלמאן שעלאן	1274	שעלאן מדידות	עין קיניה	(2)		04-6981380	04-6981380	shaalan.survey@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון.

(2) כתובת: עין קיניה רמת הגולן ת.ד. 405.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
ממיר	מתקן בתוך מבנה המתאים את המתח הישר המיוצר בקולטים לזרם חילופין המתאים לרשת החשמל הארצית.
מתקן פוטו-וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל באמצעות המרה של אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית כפי שמוגדר בתמ"א 1 - פרק אנרגיה, מתקנים פוטו וולטאיים.
ספק שירות חיוני	כהגדרתו בחוק משק החשמל, התשנ"ו 1996, על תיקוניו.
קו תשתית	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.
שנאי	מתקן המעלה מתח חשמלי נמוך למתח גבוה/ עליון.

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**

הקמת מתקן הנדסי - פוטו וולטאי קרקעי - קיבוץ מגידו

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעוד קרקע שימושים והוראות להקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק של 16 מגה-וואט, לצורך הפקת חשמל מאנרגיה סולארית, אשר יחובר באמצעות קו מתח גבוה.
- קביעת שימושים והוראות להקמת מתקן אגירה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
- קביעת הנחיות סביבתיות וחקלאיות.
- קביעת הוראות לפירוק המתקן ופינוי השטח בתום תקופת הפעילות.

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

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	3, 2
דרך מוצעת	4
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	135,352.83	100
סה"כ	135,352.83	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	62.9	0.05
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	125,966.55	93.07
שטח פרטי פתוח	9,323.38	6.89
סה"כ	135,352.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח פרטי פתוח
4.1.1	שימושים
	בשטח תותר דרך מערכת, שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל, תאורה, מעבר תשתיות תת-קרקעיות, ניקוז ותיעול, תימוד, גינון ונטיעות.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	כבישים, חניות, מדרכות, תאורת רחוב נטיעות וגינון. מעבר תשתיות על/תת קרקעיים לסוגיהן.
4.2.2	הוראות
4.3	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	א. התקנת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 1 בהספק של כ-16 מגה-וואט לרבות מבנים ומתקנים ליצור חשמל באנרגיה סולארית, מתקני חשמל הקשורים בהם, מתקנים ומתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, כבלים ומבני השנאה, מבני פיקוד ובקרה, מחסן לתחזוקה, כל זאת בהתאם לדרישות התפעוליות, וכן גידור ומרכיבי אבטחה, דרכים פנימיות וכל הנדרש לתיפקודו השוטף של המתקן הפוטו-וולטאי. ב. הקמת גדרות, שערים ודרכים פנימיות ותפעוליות, עמודי תאורה וצילום, בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו-וולטאי. ג. פיתוח נופי, גינון, נטיעות, ניקוז ותיעול ותימוד. ד. תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול נגר ומניעת נזקי שטפונות. ה. שימוש חקלאי. ו. מתקנים לאגירת אנרגיה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. לא יותרו עבודות עפר ושינוי מפלסי הקרקע הטבעית, מלבד לצורך עבודות ניקוז כמפורט בנספח, הטמנת תשתיות ודרכים פנימיות. ב. בשלב ההקמה באם גדר האתר תהיה זמנית, תוקם בתוך גבולות התכנית. גדר המתכת הקבועה תוקם בהתאם לשטח המתקן בפועל. ג. הספק המתקן יהיה בהתאם לטכנולוגיה המיטבית לעת מתן היתר הבנייה ובכפוף להוראות הגמישות בסעיף 6.1 להלן. ד. זכויות הבניה יצומצמו למינימום הנדרש בשלב ההיתר וכל שימוש אחר מהמתקן ומהמתקנים הנלווים לו יהווה סטייה ניכרת. ה. בשטחי השפ"פ ממזרח ומדרום לשטח המיועד למתקן הפוטו וולטאי יוקם חץ נופי שיתוכנן ע"י אדריכל נוף.
ב	סטיה ניכרת
	השטח מיועד למתקן פוטו-וולטאי, שימוש אחר שאינו חקלאי יהווה סטיה ניכרת.
ג	תשתיות
	א. חיבור החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה ב. חיבור מים קבוע למתקן, באם יידרש, יעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.

קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים**4.3****פעילות חקלאית**

ד

א. תותר פעילות חקלאית בכל שלבי ההקמה והתיפעול.

ב. עם תום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי השימוש המותר יהיה חקלאי. היזם ומגיש התכנית יפרק את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, ויובטח פינוי שטח התכנית. השבת השטח לשימוש חקלאי תהיה על-פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

תחזוקה

ה

המתקן ופעילותו הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות		
				קדמי	אחורי			צידי- שמאלי				צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1	פאנלים פוטו וולטאיים	1000	50		80	3.5 (1)			(2)	(2)	(2)	(2)
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1	שנאים, ממירים ומערכות חשמל	1000	200		20	(3)			(2)	(2)	(2)	(2)
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1	מתקנים לאגירת חשמל	2000	1280		65	3.6	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

הוראות טבלה 5:

- 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.
- 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 כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- שטחי הבניה והגובה של כל המבנים והמתקנים בתכנית זו יצומצמו למינימום הנדרש בהתאם לטכנולוגיה המיטבית שתאושר במסגרת ההיתר, ובכפוף למגבלות שנקבעו בתכנית.
- טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות התכנית ובטבלה שלעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה פנלים 3.5 מ' ובהתאם לתקנות שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- (2) עפ"י התשריט.
- (3) גובה חדר חשמל, מבנה ממירים ושנאים עד 3.6 מ' מעל פני הקרקע, גובה גדר עד 3.5 מ' מפני הקרקע, גובה עמוד מצלמה עד 7 מ' מעל פני הקרקע. גובה הגדר ועמוד המצלמה יצומצמו למינימום הנדרש בהתאם לתקנות.

6. הוראות נוספות**6.1****גמישות לתכנית**

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 לתוכנית זו אם לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
3. החיבור לרשת יהיה בקו מתח גבוה.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- א. מבני הבקרה הממירים וההשנאה יצבעו בגווני המשתלבים בנוף החקלאי המאפיין את אזור התכנית.
- ב. ככל שתידרש הקמת גדר היקפית למתקן, המתחם יוקף בגדר בגובה של עד 4 מטר. הגדר תשתלב בצבעה בנוף החקלאי המאפיין את אזור התכנית.
- ג. לאורך הגדר ההיקפית תשולב צמחייה טבעית ומקומית על מנת למזער את המופע הנופי של המתקן.
- ד. במסגרת הבקשה להיתר, תיבחן הוועדה המקומית את סוג הפאנלים, המתקנים, המבנים הנלווים והגדרות, ואת הממדים והנראות שלהם, לצורך צמצום המופע והשתלבות מיטבית של המתקן בסביבה.

6.3**סביבה ונוף**

- למניעת פגיעה בערכי טבע ואקולוגיה ינקטו האמצעים הבאים:
- א. לאחר ההקמה - יצירת פתחים בגדר האתר למעבר בעלי חיים קטנים. פרט הפתחים הסופי ובכלל זה המידות והמרחקים בין הפתחים יתואם מול רט"ג.
 - ב. תבוצע סריקה של גדר האתר, כולל הפתחים, בתדירות של אחת לחודש על מנת לוודא תקינותם.
 - ג. בתקופת התפעול יבוצע ניטור אקולוגי תקופתי (פעם בשנה) הכולל סריקת גדרות האתר לבחינת תקינות ישימות השימוש בפתחי מעבר בע"ח ויוגש דו"ח להגנ"ס ורט"ג.
 - ד. אמצעים בנושא מינים פולשים וצמחייה:
 - (1) בהתאם לצרכי הטיפול הנופי ותכנית הניקוז יעשה שימוש בצמחייה על ידי שזרוע מינים מקומיים בהתייעצות עם אגרונום/ אקולוג. תינתן עדיפות למיני צמחים נמוכים ומשתרעים תוך התאמה למערכת האקולוגית המקומית.
 - (2) במסגרת הפיתוח הנופי תינתן העדפה לשימוש בצמחייה מרובת צוף, המעודדת התפשטות פרפרים ודבורים. התייחסות לנושא תהיה בהתאם לתכנית השזרוע.
 - (3) אסורה זריעה ו/או נטיעת מינים פולשים, הן במסגרת השיקום הנופי והן לכל אורך חיי הפרויקט.
 - ה. ערכי טבע מוגנים בהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה (התשנ"ח 1998):
 - (1) במקרה ויתגלו ערכי טבע בדגש על חיות בר, תועבר הודעה מיידית לרט"ג.
 - (2) הפגיעה בערך הטבע, ככל שיש הכרח בה, מחויבת בקבלת היתר בכתב מרט"ג.
 - (3) במידת הצורך ייעשו על ידי יוזם התכנית ועל חשבונו כל הפעולות הדרושות על מנת לשמר את ערך הטבע ובהנחיית רט"ג.
- ו. ניטור מינים פולשים:

6.3

סביבה ונוף

- (1) יתבצע בתחום הקו הכחול של התכנית, שטחים בהיקף גדר המתקן ודרך הגישה אליו.
- (2) טרם תחילת העבודה יבוצע ניטור מינים פולשים באתר.
- (3) ניטור מינים פולשים יתבצע אחת ל- 3 חודשים במשך שלוש שנים הראשונות מתום הקמת הפרויקט.
- (4) בתום שלוש שנים מההקמה, ניטור המינים הפולשים יבוצע בתדירות של פעם בחצי שנה, או לפי הצורך.
- (5) ככל שימצאו מינים פולשים או מתפרצים הם יטופלו לפי הנחיות רט"ג לטיפול במינים פולשים.
- ז. ככלל לא יעשה שימוש בשטח התכנית במלכודות ללכידת בעלי חיים (דבק, אמצעי הרעלה).
- במידת הצורך, ולאחר חוות דעת מקצועית, ניתן יהיה להשתמש במלכודות רשת בלבד.
- ח. 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.
- ט. ככל הניתן החיבור לרשת החשמל יהיה מוטמן. עם זאת, עמודי החשמל החדשים שיוקמו במסגרת התוכנית ימוגנו על מנת למנוע התחשמלות עופות דורסים.
- י. בעבודות הכוללות חפירת תעלות לשם הטמנת קווי תשתית, בתום כל יום עבודה יסודרו ערמות 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.

6.4

עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.5

חשמל

- א. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 2. על אף האמור בסעיף א.1- ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6.5

חשמל

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6

חשמל

1. טרם הקמת המתקנים ההנדסיים או שינוי ההספק בתחום התכנית, תחול חובה על יוזם התוכנית לקבל את אישורה של חברת החשמל לישראל בע"מ לכך שתוכניות המתקן מתאימות לחיבור לרשת החשמל ואופן חיבורו לרשת הקיימת. כמו כן יבוצע תיאום בשלב חיבור המתקן לרשת החלוקה לרבות אופן הספקת חשמל בעת ניתוק מרשת החשמל.
2. במערכות החשמל הפנימיות, חיבורי חשמל בין הפאנלים ימוקמו מתחת ללוחות הפאנלים כאשר המערכות המחוברות יהיו תת-קרקעיות בשרוול פלסטיק קשיח.

6.7

ניהול מי נגר

1. תכנון הניקוז ייעשה ע"פ העקרונות המופיעים בנספח הניקוז.
2. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התוכנית לא תהיה גדולה יותר מכמות הנגר והסחף שתורם השטח לפני יישום התוכנית.
3. ניתן לבצע שימור נגר וקרקע בתוכנית באמצעים שונים ומגוונים ובלבד שיוכחו כיעילים כגון:
שימוש בכיסוי קרקע צמחי.
4. שימור קרקע בתחום התוכנית ע"י זריעה/ עידוד צמחייה מתאימה בין הפאנלים הסולריים להגדלת חספוס הקרקע וחדור המים.
5. אחת לשנה, במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה ע"י איש מקצוע לבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות.
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 ומשרד החקלאות מחוז צפון.

6.8

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. שלב ההקמה:
א. במידה ותידרש הקמת מערכת תאורה היקפית, מערכת זו תהיה בשיטת cut-off וללא נורות נתרן בלחץ גבוה. תאורת הגדר תופעל ע"י חיישני תנועה שיכוונו לקרבת הגדר בלבד. תאורת הגדר תכוון פנימה אל שטח המתקן הפוטו-וולטאי.
ב. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמדות השנאים ימוגנו ו/או יטמנו בקרקע כך שימנעו סכנת התחשמלות לבע"ח מכרסמים.
ג. הפאנלים יכילו אמצעי למניעת זיהום אור מקוטב רשת תאים לבנה, ציפוי, או כל אמצעי טכנולוגי - מוכח אחר.
ד. צמצום פעילות ההקמה בשעות בין הערביים והערב
2. שלב התיפעול שוטף:
א. לצורך תחזוקת המתקנים לא תידרש נוכחות קבועה של אנשים בשטח. חדרי הבקרה ישלטו מרחוק באמצעות תקשורת סלולרית בהתבסס על אנטנות קיימות בסביבה.
ב. ניקוי הפאנלים יעשה ללא שימוש במים, ככל שיתאפשר. אם יעשה שימוש במים כגון לניקוי המתקן הפוטו וולטאי, יש לדאוג שהמים יישארו בתחומי המגרש ולא ינוקזו לסביבה. במידת

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

הצורך ייקבע חיבור נפרד למים.

ג. טיפול בצמחיה עשבונית יבוצע באמצעים מכאניים. ייאסר שימוש בריסוס בקוטלי עשבים או

מונעי נביטה, לצורך בקרת הצמחיה בשטח.

ד. פעולות תחזוקה לטיפול בניזקי אירוזיה יבוצעו בסוף כל חורף בהתאם למצב בשטח.

3. טיפול בפסולת:

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או

סיכונים בטיחותיים.

ב. באתר העבודה יימצאו מכלי איסוף בנפח מתאים לפינוי פסולת שאינה עודפי חפירה.

ג. הפסולת תופרד לסוגיה וכל סוג יפונה לאתרים מורשים בלבד.

ד. אסורה שרפה או הטמנה בקרקע של פסולת מסוג כלשהו בתחומי התכנית.

ה. הגדר סביב האתר תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.

ו. כל פסולת בשטח התכנית ומעבר לשטח התכנית תיאסף באופן שוטף לפחים סגורים או באופן

המתאים למניעת פיזור על ידי הרוח או בעלי חיים.

4. מניעת פיזור אבק והסעת אבק:

א. ככל שתידרש הרטבת דרכים שאינן סלולות, היא תבוצע ללא שימוש בתמלחות.

ב. תוגבל מהירות הנסיעה בשטח האתר ל 20 קמ"ש. יתלה שלט בכניסה לאתר שיגביל מהירות

בהתאם.

ג. העמסת חומר למשאיות תעשה בגובה נמוך ככל הניתן.

ד. משאיות להובלת פסולת אל מחוץ לאתר יכוסו ביריעות מתאימות ומהודקות.

ה. תנועת כלי הרכב מחוץ לאתר תתבצע בדרכים קיימות בלבד.

5. מניעת זיהום קרקע ומי תהום:

א. בשלב ההקמה בלבד, במידת הצורך, ניתן יהיה להקים מתקן תדלוק, אשר יחויב במאצרה

אטומה בנפח של 110% מגודלו.

ב. טיפול בכלים, למעט תדלוק, יעשה באתר המיועד לכך מחוץ לשטח התכנית. במקרה בו יתבצע

תדלוק בשטח התכנית, ייעשה שימוש במכלית בעלת אמצעים למניעת דליפת דלק.

6. מניעת רעש:

א. פעילות של הקמת המתקן ותפעולו יעמדו בתקנות למניעת מפגעי רעש, התש"ן 1990.

ב. במידה וייעשה בתקופת ההקמה שימוש בגנרטור, הוא יהיה מושתק ובעל חיפוי אקוסטי.

ג. בתוך שישה חודשים מיום הפעלת המתקן היזם יגיש בקשה לקבלת היתר הפעלה לאגף מניעת

רעש וקרינה במשרד להגנת הסביבה.

ד. במידה ויתקבלו תלונות על מטרדי רעש שמקורם באתרי עבודה, יוצגו לאישור המשרד להגנת

הסביבה הפתרונות האקוסטיים (טכניים ו/או מנהלתיים) הנדרשים למניעת המטרדים ולעמידה

בקריטריונים המקובלים.

7. שימור שטחים חקלאיים:

א. תנועת כלי הרכב תתבצע בדרכים קיימות בלבד.

ב. תתבצע בקרת מהירות זרימת נגר עילי למניעת ארוזיה וסחף קרקע באמצעות הסדרת

שיפועים ושתילת צמחיה מקומית נמוכה.

ג. ככל שהקרקע מאפשרת הקונסטרוקציה תעוגן בנעיצה

ד. יתבצע ניטור סחף בשטח האתר בסיום עונת הגשמים. תקופת הניטור הינה בהתאם להנחיות

נספח הניקוז.

ה. בזמן ההקמה יאסר בשטח התכנית טיפול בכלים הנדסיים שיש בו פוטנציאל לזיהום קרקע

ומים, כגון שימון, גירוז וכדומה.

ו. תדלוק בשטח התכנית, ייעשה בשימוש במכלית בעלת אמצעים למניעת דליפת דלק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.9

תנאים בהליך הרישוי

לצורך קבלת היתר למבנה לאגירת חשמל:

1. מיקום מכולות האגירה, במידה ויהיו מרוכזות, יהיה בסמיכות לשכונה המתוכננת בפינה הצפון מזרחית של המתקן ובמרחק שאינו קטן מ-50 מטר מכל מגרשי המגורים המתוכננים. מיקומן הסופי של מכולות האגירה ייקבע בשלב ההיתר בהתאם לטכנולוגיה המיטבית ולמיקום החיבור לרשת החלוקה ובאופן שיהיה בעל ההשפעות הסביבתיות הקטנות ביותר.
2. מבקש ההיתר יכין מסמך סביבתי בו תתואר הטכנולוגיה המוצעת, כושר האגירה, מיקום המתקן, השפעות הצפויות על הסביבה והנוף ואמצעים למניעתן או צמצומן.
3. המסמך הסביבתי יוכן לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
4. לא ייעשה שימוש בדלקים, שמני מנוע וגנרטורים המבוססים על מנועי שריפת דלקים לשם יישום טכנולוגית האגירה בתכנית זו.
5. מוסד התכנון ידון בבקשה לאחר קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
6. עדכון נספח הבינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית.
7. האגירה תהא מהחשמל המיוצר במתקן הפוטו וולטאי בתכנית זו.
8. קבלת אישור הרשות לשירותים ציבוריים חשמל, כי מבקש ההיתר רשאי לעסוק באגירת חשמל.
9. מבקש ההיתר יתחייב כי בתום החיים המועילים של המתקן, הגריטה תעשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.10

תנאים בהליך הרישוי

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

תנאים כלליים:

1. בתחום המגרש ביעוד קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתיפעול המתקן הפוטו-וולטאי ו/או לתיפעול הפעילות החקלאית אם ישנה.
2. מחנה הקבלן ושטחי ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התוכנית.
3. היתר הבניה יכלול את כל הנדרש על פי תמ"א 1 - פרק מתקנים פוטו וולטאיים על עדכוניה.
4. המתקן הפוטו וולטאי יעמוד בתקן ישראלי לעניין דרישות תכן בעבור מערכות פוטו וולטאיות.

תנאים להיתר:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ספק חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
2. לא יינתן היתר בניה מתחת ובקירבה לקווי חשמל קיימים או מאושרים או מעל ובקירבת 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.
3. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
4. תנאי למתן היתר יהיה אישור הוועדה המקומית לנספח "שימור ושיקום הקרקע והשבתו לחקלאות". הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול 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

6.10

תנאים בהליך הרישוי

המקצועיות.

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

6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית ניקוז מפורטת לרשות ניקוז קישון. התכנית תתבסס על עקרונות נספח הניקוז של התכנית המפורטת. כמו כן, הנספח יבחן את הצורך בשדרוג מערכת הניקוז במורד התכנית, בדגש על נחל דורד, עקב הקמת המתקן.

7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון חיץ נופי שערך אדריכל נוף. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של החיץ הנופי.

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

9. בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי בהתאם להוראות בתמ"א 1.

10. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התוכנית במצלמת וידאו ובאמצעות מצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.

11. 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 קטן 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.

12. יכולת ביצוע בפועל והוצאת אנרגיה יהיו בהתאם להספק שנקבע ע"י חברת החשמל לישראל בתיק החיבור כהגדרתו באמות מידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים חשמל.

13. הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד 1954.

14. היתר הפעלה למתקן פוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:

א. התקבל היתר מאת מנהל ענייני החשמל ולא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר המנהל, לפי סעיף 4 לחוק.

ב. מהנדס הוועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתר הבניה.

6.11

תשתיות

א. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.

ב. 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 תשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי ובאישור תאגיד המים והביוב המקומי והרשות שבאחריותה ניהול הקו.

ג. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.

ד. איסור הקמת מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל. מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה, ואתר לאחסון דלקים מסוכנים.

6.12

חומרי חפירה ומילוי

א. יש להשתמש, ככל הניתן, בעודפי הקרקע לשימוש מקומי חוזר באתר כחומר מילוי.

ב. לא יותר לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בנייה, חומרי מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש או בכל אזור שאיננו מיועד לכך. פינוי חומרים אלה יעשה לאזורים המיועדים לכך בתכניות לבניה או למקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הוועדה.

6.12	חומרי חפירה ומילוי
	ב. בעת ביצוע עבודות עפר בשטח אין לפגוע בשטחים גובלים. ג. בזמן ההקמה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת רק בתחום התכנית ובאתר ההתארגנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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. תוקף התכנית יוגבל ל- 25 שנים ממועד הקמת המתקן.
4. הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל ובתנאי ששקלה, בין היתר את: ישימות הקמת מתקן, מגמות התכנון בסביבת התכנית, המשך השימוש החקלאי בפועל בשטח התכנית בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והתאמה לעקרונות התכנון הארצי בתחום משק האנרגיה.
5. דיון בהארכת תוקף התכנית יתקיים לבקשת מגיש התכנית עד שנה לפני מועד פקיעת תוקפה.
6. החליטה הוועדה על הארכת תוקף התכנית, תפרסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
7. פקע תוקפה של התכנית כאמור לעיל- יחול הייעוד בתאי שטח מס' 1, 2 ו-3 בייעוד חקלאי כפי שהיה ערב אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28