

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0770503

מתקן פוטו וולטאי - קיבוץ דורות



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/06/2020

להפקיד את התכנית

20/12/2020

יו"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**

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו-וולטאי במתח גבוה בהספק של עד כ-12 מגה וואט, ובשטח של כ-97.5 דונם נטו. המתקן ממוקם במועצה האזורית שער הנגב, בשטח המיועד למתקנים הנדסיים בתוך תחום המשבצת של קיבוץ דורות.

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

התכנית המוצעת קודמה בוועדה המחוזית. בדיון שהתקיים בתאריך 11.09.2019, הוצגו לוועדה 3 חלופות למיקום המתקן. הוועדה סברה כי החלופות שהוצגו אינן ראויות מטעמים שונים והחליטה כי במידה וקיבוץ מונה הדפסה 22 דורות מעוניין לקדם תכנית נוספת להקמת מתקן פוטו-וולטאי, עליו להציע חלופות נוספות בשטחים המיועדים לבינוי בקיבוץ ואינם מנוצלים ובשטחים הנמצאים בצמידות דופן לשטח המיועד לבינוי, לרבות בשטח המאגרים הנטושים בהם מתקיימת פעילות בלתי חוקית של טיפול בפסולת חקלאית. בהתאם להחלטת הוועדה, היזם הגיש תיקון לחלופה 1, הכולל חלק מהשטח המיועד למתקנים הנדסיים וכיום יש בו מאגרים אשר אינם בשימוש. החלופה המוצעת אינה צמודת דופן לקיבוץ ומוצעת בחלקה בין שטחי יער. בדיון שנערך בתאריך 23.10.2019, המליצה הוועדה ליזם לקדם את חלופה 1 (המשופרת), כפי שהוצגה במהלך הדיון, באופן שהיא תורחק בחלקה המערבי מנחל "הוגה", בתיאום עם ק"ל ורשות הניקוז שקמה בשור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מתקן פוטו וולטאי- קיבוץ דורות	ומספר התכנית	

מספר התכנית	651-0770503
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
97.546 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	

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 נגב מערבי  
 קואורדינאטה X 166172  
 קואורדינאטה Y 602225

**1.5.2 תיאור מקום**

בתחום שטחי המשבצת של קיבוץ דורות. מדרום לקיבוץ דורות ולכביש 334.

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

שער הנגב - חלק מתחום הרשות: דורות

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה קיבוץ דורות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2330	מוסדר	חלק		3, 9, 34

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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 מפרטת את ההוראות שנקבעו בתכנית הקודמת הגבוהה מבלי לשנות הוראותיה.	פירוט	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299		כפיפות	תמא/ 35 / 1
12/12/2007	899	5748	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 303 / 39 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 303 / 39
27/08/1981	2666	2740	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 148 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 03 / 148 / 2
16/07/2012	5302	6446	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 43 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 43



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פרץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פרץ		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 54 09/07/2020	אילן פרץ	21/01/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז	12: 04 13/07/2020	אלדד שרוני	16/02/2020	24	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	תשריט ניקוז	12: 08 13/07/2020	אלדד שרוני	08/06/2020	1		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי	12: 06 13/07/2020	אלדד שרוני	16/02/2020	91	1: 1	מחייב	סביבה ונוף
לא	תשריט מצב מאושר	10: 24 27/07/2020	אילן פרץ	21/01/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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	יעל פרוזין		קיבוץ דורות	דורות	דורות		050-2226379		pruzhan@gmail.com
	פרטי	אורי שמר		קיבוץ דורות	דורות	דורות		050-5315280		Mmeshek@dorot.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נבו ברנר		סולאיר אנרגייקס אנרגיה מתחדשת שותפות מוגבלת	רמת גן	ז'בוטינסקי	2	03-5576666		itay@energix-group.com
פרטי	אסא לוינגר		סולאיר אנרגייקס אנרגיה מתחדשת שותפות מוגבלת	רמת גן	ז'בוטינסקי	2	03-5576666		itay@energix-group.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פרץ		א.פ. אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בן צבי		03-6212000		Mail@api.co. il
מודד	מודד	יבגני ברודיסקי	1230		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6999920	077-3203586	1230bev@sur. co.il
יועץ סביבתי ויועץ ניקוז	יועץ	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291		esharony@ne tvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

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

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו וולטאי בשטחים החקלאיים של קיבוץ דורות

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- (א) הקמת מתקן בהספק של כ-12 מגוואט לצורך הפקת חשמל.
- (ב) קביעת שינוי יעוד קרקע מ"מתקנים הנדסיים" ליעוד משולב "קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".
- (ג) קביעת שינוי יעוד קרקע מ"קרקע חקלאית" ליעוד משולב "קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".
- (ד) קביעת השימושים המותרים.
- (ה) קביעת הוראות בניה.
- (ו) קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.
- (ז) קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות.
- (ח) קביעת תנאים להחזרת השטח לעיבוד חקלאי/ליעוד קודם עם תום פעילותו כמתקן פוטו-וולטאי.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	2, 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
33.61	32,786.78	מתקנים הנדסיים
66.39	64,760.17	קרקע חקלאית
<b>100</b>	<b>97,546.95</b>	<b>סה"כ</b>

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	97,546.91	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
<b>100</b>	<b>97,546.91</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 1 על שינוייה, בהספק מינימלי של כ-12 מגה וואט. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולרית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות, מתקני אגירת חשמל.</p> <p>ככל שיוקם מתקן פוטו-וולטאי בחלק מהשטח המיועד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים, ההספק יהיה בהתאמה לגודל השטח. הספק המתקן יהיה בהתאם לטכנולוגיה המיטבית לעת מתן היתר הבנייה ובכפוף להוראות הגמישות בסעיף 6.3 שלהלן.</p> <p>ב. הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו-וולטאי.</p> <p>ג. לא יותרו מגורי שומר.</p> <p>ד. בשטח זה יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם ובמהלך הקמתו ותפעולו ככל הניתן, בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ה. השימוש למתקן הנדסי יהיה למתקן פוטו-וולטאי בלבד. שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ו. חיבור החשמל יהיה באמצעות מתח גבוה.</p> <p>ז. הוצאת החשמל במתח גבוה תעשה ע"י חיבור יחיד שיהיה בעדיפות בחלק הצפוני של התכנית בסמוך למט"ש ולא בשטחים הפתוחים.</p> <p>ח. בהתאם להחלטת וועדת מנהלת פארק שקמה, יש לשקם בריכות האיזוי הישנות לרבות פינוי הסוללות.</p> <p>ט. מבני האגירה ימוקמו ככל הניתן בשטח הצפוני של התכנית על מנת לא לפגוע בשטחים הפתוחים ובנצפות אליהם.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.</p> <p>2. עם תום הפעילות של המתקן הפוטו-וולטאי השימוש המותר יהיה חקלאי, או לפי התכנית שחלה בשטח ערב אישור תכנית זו. היזם ומגיש התכנית יפרק את המתקן הפוטו-וולטאי, לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, ויובטח פינוי שטח התכנית. שטח התכנית ישוקם לפעילות חקלאית עפ"י הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לרבות הסרת מתקנים והעברתם למיחזור וגריטה, פירוק משטחי בטון וגדרות. האחריות לשיקום הקרקע לחקלאות תהיה על יוזם ומגיש התכנית.</p> <p>3. חיבור מים קבוע למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.</p> <p>4. תותר התקנת אמצעים למיגון ולאבטחה, וכן שערים וגדרות היקפיות בהתאם להנחיות רט"ג. גובה הגדרות, שערים פאנלים, מתקני עזר וכיו"ב יהיה בהתאם לסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה שלהלן.</p> <p>5. מיקום חדרי השנאים ומתקני האגירה יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית.</p> <p>6. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים.</p> <p>7. עבודות עפר יצומצמו ולא תבוצענה עבודות ליישור הקרקע.</p> <p>8. תשתית החשמל באתר, המחברת בין הפאנלים הסולאריים, חדרי שנאים וחיבור לרשת החלוקה, תוטמן.</p>

קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	4.1
<p>9. הגישה לאתר תעשה על דרכים קיימות בלבד. לא תהיה פריצת דרכים חדשות.</p> <p>10. באתר תותקן תאורה שתשמש לחירום בלבד. תאורה זו תכוון כלפי הקרקע ואל פנים האתר, למניעת זיהום אור.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מיקום המבנים יהיה באזור בריכות החמצון הנטושות אלא אם לא ניתן לעשות כך משיקולים הנדסיים ותפעוליים.</p>	ב
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>המבנים ימוקמו כל הניתן בשטח הצפוני של התכנית.</p>	ג
<p><b>חשמל</b></p> <p>חיבור המתקן ייעשה בקו מתח גבוה המגיע משטח הקיבוץ, חיבור באמצעות קו מתח אחר החוצה את השטחים הפתוחים, יהיה באישור הוועדה המחוזית.</p>	ד



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	1	(1) 4	0.01	250			250	97546	מבנים	2, 1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
אחורי	1	(1) 4	0.01	1000			1000	97546	מבנים לאגירת חשמל	2, 1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
צידדי- ימני	1	(1) 4	90					97546	פאנלים קולטים	2, 1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
צידדי- שמאלי	1	(1) 4										

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:

- שטחי הבניה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבניה הנדרשות לקולטים הפוטו- וולטאים (הפנלים) ולמתקנים הנלווים להם. כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבניה הקבועים בטבלה, וזאת בתכנית מרבית ומגבלות הבניה הקבועים בתכנית זו.
- 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.
- טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות התכנית ובטבלה שלעיל.
- בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.
- הטבלה כוללת זכויות בניה למתקנים לאגירת חשמל
- סה"כ השטח המיועד לבנייה 250 מ"ר, מיועד לשני תאי השטח 1, 2

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

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

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



## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

המתקן היזם יגיש למשרד להגנת הסביבה בקשה לקבלת היתר הפעלה.  
17. בהיתר יירשם:

- (א) בהיתר הבניה יירשם תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.  
(ב) תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הביטחון, רשות הטבע והגנים, ולרשות העתיקות שבועיים מראש.  
(ג) תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה תיאום עם חיל האוויר.  
(ד) בהיתר הבניה יירשם כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לאחר פירוק המתקן בהתאם לסעיף 3.3.2.4 בפרק מתקנים פוטו-וולטאיים בהוראות תמ"א 1.  
(ה) בהיתר הבניה יירשם "במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות. ימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור, אחת ל-3 שנים והדו"ח יוגש לרשות הניקוז".  
(ו) בהיתר יירשם "יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/ נקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם רשות החשמל".  
(ז) בהיתר יירשם "לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר חפירה, חציבה או כרייה במרחק קטן מ-3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל לקרבת כלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת חשמל.

## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

- (ח) בהיתר יירשם תנאי הפעלה: הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי תאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:  
1. היתר של מנהל החשמל במשרד התשתיות בהתאם לחוק החשמל, התשי"ד - 1954.  
2. מהנדס הוועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה. סעיף אגירת אנרגיה:  
1. מבקש ההיתר יכין מסמך סביבתי בו תתואר הטכנולוגיה המוצעת, כושר האגירה, מיקום המתקן, השפעות הצפויות על הסביבה והנוף והאמצעים למניעתן או לצמצומן. המסמך הסביבתי יוכן עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויוגש להתייחסות משרד להגנת הסביבה.  
2. מוסד התכנון ידון בבקשה לאחר קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה למסמך הסביבתי.  
3. לא ייעשה שימוש בדלקים, שמני מנוע וגנרטורים המבוססים על מנועי שריפת דלקים לשם יישום טכנולוגית האגירה בתכנית זו.  
4. עדכון נספח הבינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית.  
5. האגירה תהא מהחשמל המיוצר במתקן הפוטו וולטאי בתכנית זו.  
6. אישור רשות החשמל, כי מבקש ההיתר רשאי לעסוק באגירת חשמל.  
7. הוצאת החשמל במתח גבוה תעשה ע"י חיבור יחיד שיהיה בעדיפות בחלק הצפוני של התכנית בסמוך למט"ש ולא בשטחים הפתוחים. ככל שבשטח התכנית יידרש יותר מחיבור אחד (בשל מגבלות חשמליות), החיבור הנוסף יהיה כולו בתוואי תת קרקעי, כל עוד התוואי עובר בשטחים הפתוחים.  
8. מבקש ההיתר יתחייב כי בעת פינוי מתקני האגירה, הגריטה תעשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הוראות סעיף 1.2.4(ב)2 לעניין שיקום השטח יחולו גם על מתקני האגירה.



6.3	גמישות לתכנית
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>יותר שינוי בהספק המתקן בתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הגדלת ההספק תתאפשר בשטח המיועד למתקן הפוטו וולטאי.</li> <li>הגדלת ההספק תהיה עד המתח המרבי המתאפשר בקו מתח גבוה ולא תחייב חיבור לקו מתח עליון.</li> <li>הוצג רישיון ייצור מותנה מרשות חשמל למתקן הפוטו-וולטאי בהספק מוגדל.</li> </ol> <p>יותר לחלק את השטח המיועד למתקן הפוטו-וולטאי לתאי שטח קטנים. החלוקה תיעשה בתשריט חלוקה כדין.</p>
6.4	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>למניעת פגיעה בערכי טבע ואקולוגיה ינקטו האמצעים הבאים :             <ol style="list-style-type: none"> <li>הגישה לאתר תיעשה על בסיס דרכים קיימות בלבד. לא יפרצו דרכים חדשות.</li> <li>לאחר ההקמה - יצירת פתחים בגדר האתר למעבר בעלי חיים קטנים. מרחק מרבי בין הפתחים כ-100 מטר ומידותיו כ-20*15 ס"מ, ללא צורת "למד" או לחילופין 40*40 עם צורת "למד". פרט הפתחים ובכלל זה המידות יתואם מול רט"ג.</li> <li>תבוצע סריקה של גדר האתר, כולל הפתחים, בתדירות של אחת לחודש על מנת לוודא תקינותם.</li> <li>בתקופת התפעול יבוצע ניטור אקולוגי תקופתי (פעמיים בשנה) הכולל סריקת גדרות האתר לבחינת תקינות ושימוש בפתחי מעבר בע"ח ויוגש דו"ח להגנ"ס ורט"ג.</li> <li>במידה ותיושם מערכת הפעלה המשלבת טראקרים, הפאנלים יושארו במנח משופע (לא מאוזן) בשעות הלילה.</li> <li>הפאנלים יכילו אמצעי למניעת זיהום אור מקוטב-רשת תאים לבנה, ציפוי, או כל אמצעי טכנולוגי מוכח אחר.</li> <li>על גבי עמודים יונחו דוקרנים להדרת ציפורים.</li> </ol> </li> <li>אמצעים בנושא מינים פולשים וצמחייה :             <ol style="list-style-type: none"> <li>יבוא חומרי בניה וסלילה, ככל שיידרש, יעשה ממחצבות מאושרות ובתאום עם רט"ג.</li> <li>בהתאם לצרכי הטיפול הנופי ותכנית הניקוז יעשה שימוש בצמחייה על ידי שזרוע מינים מקומיים בהתייעצות עם אגרונום/אקולוג. רשימת הצומח תתואם עם רט"ג. תינתן עדיפות למיני צמחים נמוכים ומשתרעים תוך התאמה למערכת האקולוגית המקומית.</li> <li>אסורה זריעה ו/או נטיעת מינים פולשים, הן במסגרת השיקום הנופי והן לכל אורך חיי הפרויקט.</li> <li>ככלל, הטיפול בצומח בשטח התכנית ובשוליה יעשה באמצעים מכאניים ללא שימוש בחומרי הדברה. במידת הצורך ניתן יהיה לבצע שימוש בחומרי הדברה סלקטיביים ובלבד שהם מאושרים על ידי משרד החקלאות ומשרד הבריאות, זאת כאשר לא ניתן לבצע טיפול באמצעים מכאניים.</li> <li>ערכי טבע מוגנים בהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה (התשנ"ח 1998):             <ol style="list-style-type: none"> <li>במקרה ויתגלו ערכי טבע בדגש על חיות בר, תועבר הודעה מיידית לרט"ג.</li> <li>הפגיעה בערך הטבע, ככל שיש הכרח בה, מחוייבת בקבלת היתר בכתב מרט"ג.</li> <li>במידת הצורך ייעשו על ידי יוזם התכנית ועל חשבוננו כל הפעולות הדרושות על מנת לשמר את ערך הטבע ובהנחיית רט"ג.</li> </ol> </li> </ol> <p>ו. ניטור מינים פולשים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יתבצע בתחום הקו הכחול של התכנית, שטחים בהיקף גדר המתקן ודרך הגישה אליו.</li> <li>טרם תחילת העבודה יבוצע ניטור מינים פולשים באתר.</li> </ol> </li></ol>

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.4**

(3) ניטור מינים פולשים יתבצע אחת לחודש במשך שלוש שנים הראשונות מתום הקמת הפרוייקט.

(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, רשת).

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 חייית בר פגועה או איתור קינון במהלך העבודות.

ט. תשתית החשמל באתר, המחברת בין הפאנלים הסולאריים, חדרי שנאים וחיבור לרשת החלוקה, תוטמן.

י. בעבודות הכוללות חפירת תעלות לשם הטמנת קווי תשתית, בתום כל יום עבודה יסודרו

ערימות עפר בתעלות פתוחות, במרחק שלא יעלה על כ-100 מ' זו מזו, בשיפוע של כ- 1:2, זאת על

מנת לאפשר לבעלי החיים שנלכדו בתעלה במהלך הלילה לאפשר יציאה ממנה. כמו כן תבוצע

סריקת התעלות למציאת נוכחות בעלי חיים לכודים טרם הנחת תשתיות ומילוי התעלות.

3. כל פסולת שתיווצר באתר (ובכלל זה: ארגזי עץ, שאריות כבלים, עטיפות ניילון וקרטונים),

תיאסף במיכלים סגורים ייעודיים, תמוחזר ככל האפשר, ולפי העניין תפונה לאתר מאושר

ומוסדר ע"פ כל דין. הוראה זו תחול טרם עבודות העפר, במהלך ההקמה ובמשך פעילות המתקן.

4. בשעות החשוכות עבודות ההקמה יבוצעו רק אם לא תהא חריגה מתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג 1992.

5. תאורה:

א. ככלל התאורה באתר תהיה במצב תפעולי כבוי בשגרה.

ב. הפעלת התאורה תהיה במקרה של אירוע בטחון בשעות הלילה.

ג. התאורה שתותקן תהיה תאורת Full cut-off בעלת אור חם, בטמפי צבע של 2800K בסתייה עד 10%, בעדיפות נורות נל"נ.

ד. התאורה תופנה כלפי הקרקע ואל פנים המתקן.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.5**

6. למניעת פגיעה בשטחים חקלאיים ינקטו האמצעים הבאים:

א. תנועת כלי הרכב תתבצע בדרכים קיימות בלבד או בדרך חדשה המסומנת בתכנית זו להגעה לאתר.

ב. תתבצע בקרת מהירות זרימת נגר עילי למניעת ארוזיה וסחף קרקע באמצעות הסדרת שיפועים ושתילת צמחייה מקומית נמוכה.

ג. יתבצע ניטור סחף בשטח האתר בסיום עונת הגשמים. תקופת הניטור הינה בהתאם להנחיות נספח הניקוז.

7. למניעת פיזור והסעת אבק מהאתר ינקטו האמצעים הבאים:

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

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

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

ד. העמסת חומר למשאיות תעשה בגובה נמוך ככל הניתן.

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

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.5**

8. נושאים נוספים :

- א. תוגש תכנית לחקירת קרקע בשטח בריכות החימצון הנטושות הכלולות בתחום התכנית, כאשר התכנית תכלול פרק היסטורי קצר בו תתואר פעילות הבריכות, לרבות מה הוזרם אליהן ואירועים מיוחדים אשר אירעו לאורך הזמן, וכן התייחסות לשימוש השטח טרם הקמת הבריכות. בהתאם לממצאי חקירת הקרקע יוחלט האם יש צורך בשיקום הקרקע.
- ב. בוצות משטח הבריכות יסולקו על פי כל דין.
- ג. לא יעשה טיפול בכלים הנדסיים בשטח התכנית, למעט תדלוק. במקרה בו יתבצע תדלוק בשטח התכנית, ייעשה שימוש במכלית בעלת אמצעים למניעת דליפת דלק.
- ד. בשלב ההקמה בלבד ניתן יהיה להקים שירותים כימיים/ביולוגיים.
- ה. הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והיחידה הסביבתית. פסולת בת מחזור תופרד ותועבר למפעלי מחזור.
- ו. במידה וייעשה בתקופת ההקמה שימוש בגנרטור, הוא יהיה מושתק.



**ניקוז**

**6.6**

- בתחום התכנית תוסדר מערכת ניקוז המבוססת על עיקרון שימור נגר הכוללת תעלות הולכה רדודות ומתקני השהייה מינימליים וכן שימוש בצמחייה. מטרת מתקנים אלו הן מיתון השפעת התכנית על נפחי הנגר הנכנסים אל המערכת הנחלית וכן עידוד חלחול הגשם בתחום התכנית. מערכת הניקוז המוצעת והשינויים הדרושים יתוארו בהרחבה בנספח ניהול וטיפול במי נגר.
- א. יש לנקוט בכל אמצעי על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תהיה גדולה יותר מכמות הנגר והסחף שתורם השטח לפני הקמת המתקן.
- ב. יש לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.
- ג. ככל שייבנו תעלות מגן, יש לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה, וכן קיומו של מוצא לעורק ניקוז קיים.
- ד. יינקטו האמצעים הבאים לשימור מירבי של משטר הניקוז, וערכי הנוף הנלווים למערכת הניקוז:
1. צמחייה- שתילה/ זריעה של צמחייה מקומית נמוכה, בין שורות הפאנלים ובתעלות על מנת למנוע סחף קרקע והתחתרות.
  2. איגום- הקמת מתקני איגום והשהיית נגר בתחום המתקן לריסון כמויות ספיקות המים לערוצי הנחלים ולהעברת חלחול מים אל מי התהום.
  3. תוסדר מערכת הבנויה מתעלות הולכה רדודות ומתקני השהייה בהתאם - המטרה למתן ארועים שטפוניים.
  4. זריעת צמחייה נמוכה אנדמית בכל שטח התוכנית - מניעת סחיפת קרקע והגברת זמן ריכוז הנגר (הפחתת נגר גשם עד 50%).
- כל זאת בהתאם להנחיות רשות הניקוז.



**תשתיות**

**6.7**

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





<b>6.7 תשתיות</b>	
<p>הבטיחות והבטחת גישה לקו התשתית. לעניין סעיף זה: "קו תשתית"- קו עילי או תת קרקעי להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב. ד. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.</p>	

<b>6.8 עתיקות</b>	
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות בהתאם לדין. היה והעתיקות שתתגלינה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהייה בוועדה רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	

<b>6.9 הוראות בדבר קיום היוועצות</b>	
<p>הוראות בדבר קיום היוועצות: בכל מקום בו נדרש תיאום, חוות דעת או היוועצות עם גורמים חיצוניים על פי תכנית זו, יתבצע הנ"ל בתוך 30 ימים מיום שהועברו מסמכים לאותו הגורם ע"י יזם התכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, יקבל מוסד התכנון החלטה ללא קבלתה. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין".</p>	

<b>6.10 חלוקה ו/ או רישום</b>	
<p>חלוקה ורישום יתבצעו לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	

<b>6.11 שמירת טבע וגנים לאומיים</b>	
<p>ביצוע העבודות יתואם עם קק"ל. לא תותר הקמת מחנות קבלן בתחומי היער. שימוש בדרכי היער בזמן העבודות יתואם עם קק"ל.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ככל שלא תתאפשר הוצאת היתר בנייה למלא שטח התכנית בהינף אחד בשל מגבלות חשמליות, הוצאת ההיתרים תהיה על פי השלביות המוצעת. ובכל מקרה, כל תאי השטח יחוברו לאותו קו מתח.	
1	היתר בניה תא שטח 1	ללא התנייה
2	היתר בניה לתא שטח 2	בקשה להיתר בניה בתא שטח 2 תוגש בתנאי הוצאת היתר בניה בתא שטח 1.

### 7.2 מימוש התכנית

1. הוצאת היתרים תתאפשר בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.
2. התכנית תחשב בטלה אם לא ניתן היתר בניה למתקן פוטו וולטאי מכוחה בתוך 5 שנים מיום אישורה, וכן אם לא הוקם מכוחה, בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר, מתקן פוטו וולטאי המייצר חשמל.
3. מוסד התכנון שאישר את התכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל ובתנאי ששקל, בין היתר את:

- מגמות התכנון בסביבת התכנית, המשך השימוש החקלאי בפועל בשטח התכנית בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והתאמה לעקרונות התכנון הארצי בתחום משק האנרגיה.
4. החליט מוסד התכנון על הארכת תוקף התכנית, יפרסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
5. פקע תוקפה של התכנית כאמור לעיל יחול הייעוד בתא שטח מס' 1 ומס' 2 בייעוד חקלאי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22