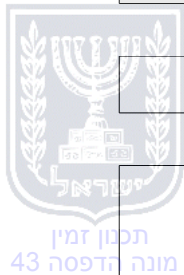


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-1017292

מתקן אגרו-וולטאי בשטחי קיבוץ עלומים



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/04/2024

להפקיד את התכנית

21/05/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005182200/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לאפשר הקמת מתקן אגרו-וולטאי (דו-שימוש בקרקע חקלאית) לצורך ייצור תנובה חקלאית והפקת חשמל מקרינת השמש.

התכנית נועדה לקדם את החלטת הממשלה משנת 2015 (החלטה מס. 542) ועדכון להחלטה זו משנת 2020 (החלטה מס. 465), לגבי קביעת ההיקף הרצוי לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת במדינת ישראל עד שנת 2030. ייצור חשמל באמצעות תאים פוטו וולטאים הינו מקור אנרגיה נקי, בר קיימא, המספק חשמל ירוק המקטין את תלות המשק בדלק פוסילי. מתקנים להפקת חשמל בטכנולוגיה אגרו-וולטאית מקיימים סינרגיה גבוהה בין חקלאות לייצור חשמל ומאפשרים גידול מזון בתנאים טובים, שמירה על איכות התוצרת החקלאית באמצעות הקטנת תהליכי האידוי מהצמח וייעול תהליך ההשקיה, צמצום גזילת שטחים פתוחים נוספים, שיפור העמידות לנוזקי אקלים ויצירת הצללה מבוקרת לשיפור התנובה החקלאית.

לצורך הקמה והפעלת הפרויקט התקשר קיבוץ עלומים עם חברת דוראל אגרו (מבית דוראל אנרגיה), במטרה להקים מתקן אגרו-וולטאי משותף בהספק של עד 16 מגה וואט בחיבור למתח גבוהה ויכול שישתנה בהתאם לאפשרויות החיבור לרשת החשמל. הפרויקט יכלול מטעים, מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו וולטאית ומתקנים לאגירת אנרגיה. המתקן מתוכנן על חטיבת קרקע במשבצת הקבע של הישוב, זאת בהתאם למדיניות מועצת מנהל מקרקעי ישראל ועפ"י החלטת ממשלת ישראל ה"ל.

במסגרת התכנית נקבעו הכללים לאופן הקמת המתקן. שינוי בהספק המתקן כל עוד קיבל הסכמה של חברת חשמל ועומד בתנאים שנקבעו בתכנית זו, לא יהווה שינוי בתכנית.

התכנית מאפשרת את עיבוד השטח החקלאי בגידולים תואמים למתקני הקולטים הפוטו וולטאים שיוצבו באזור.

התכנית אינה מחייבת ביצוע עבודות עפר ופיתוח משמעותיים באתר, כך שבכל עת בה יוחלט על הפסקת השימוש בקולטים הפוטו וולטאים, ניתן יהיה להחזיר את השטח בקלות ובמהירות לקרקע חקלאית. מתקן הקולטים האגרו וולטאים אינו מטיל שום מגבלות על סביבתו ועל המשך עיבוד חקלאי בשטחים סמוכים. הצבת הקולטים הפוטו וולטאים אינה משנה את איכות האוויר באזור, אינה יוצרת מקורות רעש ואינה מחייבת ביצוע עבודות עפר ופיתוח משמעותיות, המשנות את אופי האזור החקלאי הפתוח. שטח התוכנית: 201.81 ד'. היקף המתקן כ-165 ד'.

התכנית מתבססת על הנחיות פרק אנרגיה (תת פרק מתקנים פ"ו) בתמ"א 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מתקן אגרו-וולטאי בשטחי קיבוץ עלומים	ומספר התכנית	

מספר התכנית	651-1017292
-------------	-------------

שטח התכנית	201.483 דונם	1.2
------------	--------------	-----

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 נגב מערבי  
 קואורדינאטה X 152637  
 קואורדינאטה Y 595425

**1.5.2 תיאור מקום**

בשטחים החקלאיים במשבצת קיבוץ עלומים.

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

שדות נגב - חלק מתחום הרשות : עלומים

נפה באר שבע

**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
898	מוסדר	חלק		5
900	מוסדר	חלק		2, 12

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 43



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 43

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מתקנים פוטו- וולטאי ם	3740	8688	תכנית זו מפרטת את ההוראות שנקבעו בתכנית הקודמת הגבוהה מבלי לשנות הוראותיה.	פירוט	<u>תמא/1</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35</u>
05/08/2015		7808	7089	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ 1/א. הוראות תכנית תמא/ 35/1/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35/1/א</u>
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/ 14. הוראות תכנית תממ/4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/4/14</u>
26/11/1990		632	3819	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7/02/328. הוראות תכנית 7/02/328 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>7/02/328</u>
24/07/2013		7008	6633	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/02/483 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>7/02/483</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אבריאל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי סביבתי	14: 47 17/05/2023	עמית טל	10/05/2023	54		מנחה	איכות הסביבה
לא	בינוי	07: 44 17/04/2024	אנדראה סוסנקה	16/04/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח ניקוז	13: 29 30/08/2022	עמית טל	30/08/2022	18		מנחה	ניקוז
לא	תשריט ניקוז עלומים	12: 39 02/03/2023	עמית טל	26/02/2023	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	תשריט מצב מאושר	17: 14 25/04/2024	יואב אבריאל	25/04/2024	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**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
	אחר	צבי בלומשטיין (1)		עלומים - קבוצת בני עקיבא להתישבות חקלאית שתופית בע	עלומים			08-9937143		mazkirut@alu.org.il
	אחר	דני יגל (1)		עלומים - קבוצת בני עקיבא להתישבות חקלאית שתופית בע	עלומים			08-9937143		mazkirut@alu.org.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ד.ג. הנגב, קיבוץ עלומים 8513800.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב יקי נוימן		קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת	רמת גן	החילוון	6	074-7876888		netanel@doral-energy.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6699000		omrikeren.arc@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת גן	היסמין רמת אפעל	1	03-7369972	03-5212175	amit@amphi bio.co.il
אדריכלית	אדריכל	אנדראה סוסנקה	35143332	י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6699000		sosenke@gm ail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



**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 אגירת אנרגיה	מתקן המאפשר אגירת אנרגיה מהמתקן והזרמתה לרשת החשמל על כל הרכיבים הנדרשים לשם כך.
מתקן אגרו-וולטאי	מיתקן פוטו-וולטאי המוקם בקרקע שייעודה חקלאי או שמתאפשר בה שימוש של חקלאות לפי כל דין, באופן שמתקיים במקביל עיבוד חקלאי ייצרני וייצור חשמל. הפעילות החקלאית תהווה תנאי לפעילות המתקן הפוטו ולטאי.
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.
שנאי	מתקן המעלה מתח חשמלי נמוך למתח גבוה

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 בשטחים החקלאיים של קיבוץ עלומים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

(א) הקמת מתקן אגרו-וולטאי לצורך הפקת חשמל.

(ב) הוספת הנחיות מיוחדות בייעוד מאושר לקרקע חקלאית.

(ג) קביעת זכות למעבר כלי רכב בדרך הגישה אל המתקן

(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 לביטול ההנחיות המיוחדות שנקבעו בתוכנית זו, והחזרת השטח לעיבוד/לפעילות חקלאית/כפי שהיה ערב אישור התכנית, עם תום פעילותו כמתקן אגרו-וולטאי.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	202
קרקע חקלאית	201, 102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	201, 101
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	202
זכות מעבר למעבר ברכב	קרקע חקלאית	201, 101
קו ביוב מאספ	קרקע חקלאית	201, 101
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	101
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	102



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בנוי כפרי	622	0.31
אזור חקלאי	200,677.22	99.67
נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית	50.98	0.03
סה"כ	201,350.2	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	622.17	0.31
קרקע חקלאית	200,728.21	99.69
סה"כ	201,350.38	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>בתא שטח 101 :</p> <p>א. עיבוד חקלאי, מרעה, הקמת מבנים ומתקנים לצורך היצור החקלאי, מתקני מים, ביוב, ניקוז וחשמל - הכל בכפוף לתוספת הראשונה לחוק.</p> <p>ב. תותר הקמת מתקן אגרו וולטאי ומתקני אגירת אנרגיה.</p> <p>ג. הקמת מתקנים לטיפול וניהול מי נגר.</p> <p>בתא שטח 102 :</p> <p>שטח זה מיועד לעיבוד חקלאי, למרעה, גידולי בעל, שלחין, מטעים ופרדסים בהתאם לתוכנית מס' 483/02/7.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. בתא שטח מס' 201 תובטח זכות מעבר לציבור ולכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 102 ו-201 יותרו דרכים חקלאיות.</p> <p>3. תותר העברת תשתיות.</p> <p>4. לא יותרו עבודות עפר ושינוי מפלסי הקרקע הטבעית, מלבד לצורך עבודות ניקוז כמפורט בנספח, הטמנת תשתיות ודרכים פנימיות.</p> <p>5. הגישה לאתר תיעשה על דרכים קיימות בלבד. לא תהיה פריצת דרכים חדשות.</p>
ב	<p><b>הליכים סטטוטוריים</b></p> <p>היה ומשרד החקלאות יקבע, שנתיים ברציפות, או תקופה מצטברת של שלוש שנים בהתחשב במחזורי הגידול, כי לא נעשה שימוש/עיבוד חקלאי בקרקע, תכנית זו תפקע, והשימושים הלא חקלאיים שיאושרו מכוחה יהוו שימוש אסור בקרקע, על כל המשתמש מכך, גם אם ניתנו היתרי בנייה כדין מהוראותיה וזאת תוך 6 חודשים מהמועד בו פקע תוקפה של תכנית זו.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב.</p> <p>זיקת הנאה כמסומן בתשריט תאפשר מעבר רכבים ותשתיות על ותת קרקעיות. זיקת ההנאה כאמור תרשם בספרי המקרקעין.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתא שטח 101 :</p> <p>א. הקמת מתקן אגרו-וולטאי, בהספק מיטבי בהתאם לאפשרויות החיבור לרשת החשמל והטכנולוגיה העדכנית. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולרית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם והנחת פנלים סולריים מעל גידולים חקלאיים, העברת תשתית חשמל, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות, מתקני אגירת חשמל, דרכים חקלאיות וכל מבנה המשמש</p>



4.1	קרקע חקלאית
	<p>לשירות המתקן האגרו וולטאי. ככל שיוקם מתקן אגרו-וולטאי בחלק מהשטח המיועד לקרקע חקלאית, 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 האגרו-וולטאי.</p> <p>ג. לא יותרו מגורי שומר.</p> <p>ד. לא יותר שימוש למתקן הנדסי למעט מתקן אגרו-וולטאי.</p> <p>ה. החיבור החשמל למתקן יהיה בקו מתח גבוה.</p> <p>ו. בקרקע החקלאית בתחום המתקן האגרו וולטאי חייב להתקיים עיבוד חקלאי לאורך כל תקופת השימוש במתקן.</p> <p>ז. יותר לקיים פעילות חקלאית בחלק מתא השטח ללא מתקן אגרו-וולטאי בתיאום עם משרד החקלאות.</p> <p>ח. המתקן יכול אמצעים ככל הנדרש למניעת פגיעה בפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.</p> <p>ט. חישוב התכנית יעשה רק על בסיס תא השטח המשמש להצבת פנלים.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תותר הקמת בנייני מגורים, בנייני עזר, בנייני משק חקלאיים, בנייני ציבור ומוסדות, בנייני שירותים, בנייני תעשיה, בנייני מלאכה ואחסנה, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים. פיתוח שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים. פיתוח שטחי ספורט ופנאי, בנייני ספורט, דרכים, חניה, וכן כל שמוש אחר הדרוש לקיומו, תפעולו ורווחתו של היישוב, וכל שימוש כפי שמאושר בתכניות התקפות מס' 1/110/03/7 (קיבוץ סעד) ו- 2/156/03/7 ועל פי כל דין.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>זיקת הנאה כמסומן בתשריט תאפשר מעבר רכבים ותשתיות על ותת קרקעיות. זיקת הנאה כאמור תרשם בספרי המקרקעין.</p>
א	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מוחלט						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי- צידי-שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מעל הכניסה הקובעת 1	5	0.2			250			400	164767	101	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	קרקע חקלאית
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	0.7			1280			400	164767	101	מתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6 (4)	30 (3)	30					500	164767	101	פאנלים סולריים/ קולטנים	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

### הוראות טבלה 5:

א. זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן יעודיות 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.

ב. בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.

ג. סה"כ השטח המיועד לבניית מתקנים הנדסיים 250 מ"ר (מבני תפעול, תחזוקה ובקרה) ו-1280 מ"ר (מבנים לאגירת חשמל), מיועד לתא שטח 102.

ד. גבהים:

(1) גובה עמודי תאורה ומצלמות אבטחה 8 מ'.

(2) גובה גדר 4 מ'.

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

(1) כמסומן בתשריט.

(2) תיבחן הגדלה של שיעור הכיסוי עד 50% בשלב היתר הבניה באישור של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובכפוף למדיניות המתעדכנת מעת לעת, ובאישורו.

(3) הגדלת תכסית תותר באישור רשות רישוי ובאישור משרד החקלאות.

(4) א. גובה קומה של מבנה מעל פני הקרקע. גובה מבנה העזר במתקן לא יעלה מעל 5 מ'. ב. גובה פאנלים עד 6 מ' וגובה מינימאלי לפאנלים 4.5 מ', או לפי התקנות החלות לעת הוצאת היתר בניה ובאישור

של משרד החקלאות ופיתוח הכפר בהתאם לתכנית גידולים מאושרת ומדיניות המתעדכנת מעט לעט, ובאישורו.

## 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 במישורין לתפעול המתקן האגרו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה המיטבית בעת הוצאת ההיתר, ובהתייחס לסקר אנרגיה ורשיון ייצור.
  2. הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבני אגירה אשר היקף האגירה בהם עומד בזיקה ישירה להספק הייצור של המתקן.
  3. מיקום מבני ומתקני ההשנאה ייכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.
  4. מוסד ה תכנון יבחן כי גידור המתקן האגרו-וולטאי נקבע בהתאם לפריסת המתקנים המבוקשת בהיתר, מבלי לפגוע בגמישות התכנית בדבר הגדלה אפשרית של הספק המתקן האגרו-וולטאי. כול זאת, ובהתחשב בצורך ובפעילות החקלאית תוך מתן אפשרות לרצף עיבוד.
  5. 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.
  6. בבקשה להיתר יכלל חישוב של סך השטח המכוסה על ידי הפנלים הסולריים במצב מקסימלי. ההיתר יציג את השיעור היחסי של השטח המכוסה פנלים.
  7. מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום "הוראות להקמה, תפעול ושיקום מחנות קבלן".
  8. המבנים במתקן אגרו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
  9. אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בהיתר הבניה יקבע כי במידה ולא תתקיים פעילות חקלאית בהתאם לקבוע בתכנית, היתר הבניה יפקע ויהיה בטל.
  10. התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
  11. תנאי בהיתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
  12. תנאי בהיתר בניה יהיה תיאום עם רשות הניקוז לתכנון מפורט של אמצעי הגנה משיטפונות.
  13. תנאי להגשת בקשה להיתר הוא הגשת נספח "שימור ושיקום הקרקע". 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..
  14. תנאי להגשת בקשה להיתר הוא הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדון: משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות..
  15. אישור ספק שירות חיוני ואישורי מנהל החשמל במשרד התשתיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
  16. עם תום הפעילות של המתקן האגרו-וולטאי ישוב ייעוד הקרקע והשימושים המותרים להיות על פי התכנית שחלה בשטח ערב אישור תכנית זו. היזם ומגיש התכנית יפרק את המתקן האגרו-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





<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>לחקלאות תהיה על יזם ומגיש התכנית. תנאים לאישור תחילת עבודות:</p> <p>א. תנאי לאישור תחילת עבודות הבניה הוא צירוף מסמך הנחיות עבודה שיערך על ידי היזם אשר יגדיר את הפעולות הנדרשות למניעת הפצת מינים פולשים במהלך בניית המתקן, במהלך הפעלת המתקן, ובמסגרת השיקום הנופי לאחר פרוק המתקן.</p> <p>ב. תנאי לאישור תחילת עבודות הבניה הוא צירוף מסמך הנחיות עבודה שיערך על ידי היזם אשר יגדיר את הפעולות הנדרשות להבטחת מעבר בעלי חיים בשטח המתקן בזמן בנייתו, הפעלתו ובמסגרת השיקום הנופי.</p> <p>טרם מתן היתר בניה, ובנוסף לפנייה אל גורמים מוסרי מידע וגורמים מאשרים כמפורט בתקנות התו"ב, יפנה מגיש ההיתר להיוועצות עם הגורמים הבאים:</p> <p>(1). רשות הטבע והגנים.</p> <p>(2). רשות הניקוז- לתכנון מפורט של אמצעי הגנה משיטפונות.</p> <p>(3). משרד הביטחון- בהיתר בניה הכולל הקמת מנופים ועגורנים יכלול אישור לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>(4). 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.</p> <p>(5). מנהל מינהל החשמל במשרד האנרגיה- אישור לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.</p> <p>(6). חברת מקורות.</p> <p>17. תנאי לבקשה להיתר בנייה מהוועדה המקומית יהיה קבלת היתר להקמת מוקד קרינה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>18. בהיתר יירשם:</p> <p>(א) בהיתר הבניה יירשם תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.</p> <p>(ב) תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה תיאום עם חיל האוויר.</p> <p>(ג) בהיתר הבניה יירשם כי בתום השימוש במתקן האגרו-וולטאי יוחזר השטח לאחר פירוק המתקן בהתאם לסעיף 3.3.2.4 בפרק מתקנים פוטו-וולטאיים בהוראות תמ"א 1.</p> <p>(ד) 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".</p> <p>19. הגשת תכנית העמדת המתקן ונספח הכולל תכנית גידולים לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>20. בהיתר יירשם תנאי הפעלה: הפעלת המתקן האגרו-וולטאי תאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:</p> <p>(א). היתר של מנהל החשמל במשרד התשתיות בהתאם לחוק החשמל, התשי"ד - 1954.</p> <p>(ב). מהנדס הוועדה המקומית אישר שהמתקן האגרו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בניה, תאום עם חב' "מקורות".</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

גמישות לתכנית	6.3
<p>יותר שינוי בהספק המתקן בתנאים הבאים :</p> <p>1. הגדלת או הקטנת ההספק תתאפשר בשטח המיועד למתקן האגרו-וולטאי.</p> <p>2. הגדלת ההספק תהיה עד המתח המרבי המתאפשר בקו מתח גבוה ולא תחייב חיבור לקו מתח עליון.</p> <p>3. הוצג רישיון ייצור מותנה מרשות חשמל למתקן הפוטו-וולטאי בהספק מוגדל. * יותר לחלק את השטח המיועד למתקן האגרו-וולטאי לתאי שטח קטנים. החלוקה תיעשה בתשריט חלוקה כדין.</p>	
תשתיות	6.4
<p>1. כל מערכות התשתית בתחום המתקן האגרו-וולטאי תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות הוועדה.</p> <p>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.</p> <p>ב. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.</p> <p>ג. במידה שאין צורך העתקת קו התשתית אזי בהיתר הבנייה מכוח תכנית זו יקבעו מגבלות הבטיחות והבטחת גישה לקו התשתית. לעניין סעיף זה: "קו תשתית" - קו עילי או תת קרקעי להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.</p> <p>ד. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.</p> <p>2. הוראות לבניה בקרבת קוי 'מקורות', כפי שמסומנים בתשריט -</p> <p>א. תשמר רצועה ומעבר פתוח של לפחות 10 מ' מקווי "מקורות" (5 מ' מכל צד) ללא בניה או גדר, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>ב. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p>	
סביבה ונוף	6.5
<p>1. הוראות סעיף זה יקראו בצרוף להוראות הכלולות בנספח הנופי-סביבתי של התכנית.</p> <p>2. אין לנטוע או לשתול מיני צומח פולש בתחום התכנית. לצורך הוראה זו: מינים פולשים כהגדרתם לעת הליך הרישוי לפי הנחיות המשרד להגס ורטג.</p> <p>3. היתרי בניה מכוח תכנית זו יינתנו לאחר התייעצות עם אקולוג רטג ואישורו לנושאים הבאים:</p> <p>(א). גידור המתקן, ובכלל זה פרישת המעברים לבעלי חיים ומיקומם.</p> <p>(ב). תאורת המתקן: למניעת זיהום אור.</p> <p>(ג). למניעת הפצת מינים פולשים: נטיעות או שתילות בתחום התכנית.</p> <p>(ד). למניעת הפצת מינים פולשים: האתרים מהם יובאו חומרים לבניה ולסלילה.</p> <p>(ה). מסמך הנחיות עבודה לניטור מינים פולשים במהלך הבניה ובמהלך הפעלת המתקן, כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.</p> <p>(ו). מסמך הנחיות עבודה לניטור מעבר בעלי חיים במהלך הבניה ובמהלך הפעלת המתקן, כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.</p> <p>4. השיקום הנופי יעשה בתום עבודות על פי תוכנית שיקום ונופי ובאישור אדריכל הנוף של התוכנית.</p> <p>5. בעת ביצוע עבודות עפר בשטח אין לפגוע בשטחים גובלים.</p>	
ניקוז	6.6
<p>1. תכנית הניקוז בשלב ההיתר תהיה בהתייעצות עם רשות הניקוז, רק במידה שיהיה בה שינוי</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

ניקוז	6.6
	<p>מעקרונות תכנית הניקוז שאושרה במסגרת תכנית מפורטת זו.</p> <p>2. יש לנקוט באמצעים המתאימים ככל שניתן, על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תהיה גדולה יותר מכמות הנגר והסחף שנוצר בשטח לפני הקמת החווה. תבוצע הסדרה בהתאם להנחיות נספח הניקוז באמצעות תעלות ניקוז, צומח או גדודיות ובהתאם להנחיות רשות הניקוז.</p> <p>3. יש לנקוט באמצעים ופתרונות הנדסיים למניעת נזקי סחף קרקע, שיפורטו בשלב הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>4. תתבצע בדיקה ע"י איש מקצוע, שנתיים לאחר הפעלת המתקן, בנושא יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. במידה וימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים, כולל ביצוע פעולות תחזוקה למניעת נזקי סחף. ככל שיידרש יוגש דו"ח לרשות הניקוז שקמה הבשור.</p> <p>5. אם בכוונת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה, וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.</p> <p>6. בקרת מהירות זרימת נגר עילי למניעת ארוזיה וסחף קרקע באמצעות הסדרת שיפועים וזריעת צמחייה.</p> <p>7. ניטור הסחף בשטח האתר יבוצע בסיום עונת הגשמים.</p> <p>8. במידה וימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים.</p> <p>9. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה מסוג זה אחת ל-3 שנים. יוגש דו"ח לרשות הניקוז ומשרד החקלאות מחוז דרום.</p> <p>10. במידה ובסמוך לתכנית קיים נחל, יישמר אזור חיץ שלא יפחת מהרוחב הנדרש לשיטפון בהסתברויות של 1:25 שנה. בנחלים בנגב קיימת אפשרות לשקול תקופת חזרה של 1:100 שנה. חישוב זה יתבצע על ידי הידרולוג /מהנדס הידרולוגי.</p>
עתיקות	6.7
	<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>
הוראות בדבר קיום היועצות	6.8
	<p>הוראות בדבר קיום היועצות: בכל מקום בו נדרש תיאום, חוות דעת או היועצות עם גורמים חיצוניים על פי תכנית זו, יתבצע הנ"ל בתוך 45 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>
הנחיות מיוחדות	6.9
	<p>סעיף אגירת אנרגיה</p> <p>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.</p> <p>2. מוסד התכנון ידון בבקשה לאחר קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה למסמך הסביבתי.</p> <p>3. לא ייעשה שימוש בדלקים, שמני מנוע וגנרטורים המבוססים על מנועי שריפת דלקים לשם יישום טכנולוגית האגירה בתכנית זו.</p> <p>4. ככל שהטכנולוגיה המוצעת מהווה פוטנציאל לזיהום מי תהום, כגון שימוש בסוללות, יוצגו</p>



<b>6.9 הנחיות מיוחדות</b>	
	<p>אמצעים למניעת זיהום, כגון מאצרות, איטום שטח מתקן האגירה.</p> <p>5. ככל שהטכנולוגיה המוצעת מהווה פוטנציאל לזיהום מי תהום כמשמעו בהוראות תמ"א 1, יערך מסמך הגנה על מי תהום בהתאם להנחיות נספח ב' 3 לתמ"א 1. תנאי להיתר בניה יהיה דיון בהמלצות נספח ההגנה והבטחת אמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>6. עדכון נספח הבינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>7. היקף מתקני האגירה בתכנית יהיה בזיקה ישירה להספק הייצור של המתקן.</p> <p>8. תנאי למתן היתר, אישור רשות החשמל, כי מבקש ההיתר רשאי לעסוק באגירת חשמל.</p> <p>9. מבקש ההיתר יתחייב כי בעת פינוי מתקני האגירה, הגריטה תעשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הוראות סעיף 6.1 (16) לעניין שיקום השטח יחולו גם על מתקני האגירה.</p>
<b>6.10 חלוקה ו/ או רישום</b>	
	חלוקה ורישום יתבצעו לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

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



<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>הוצאת היתרים תתאפשר בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.</li> <li>היה ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר יקבע, שנתיים ברציפות, או תקופה מצטברת של שלוש שנים בהתחשב במחזורי הגידול, כי לא נעשה שימוש חקלאי בקרקע, תכנית זו תפקע, והשימושים הלא חקלאיים שיאושרו מכוחה יהיו שימוש אסור בקרקע, על כל המשתמע מכך, גם אם ניתנו היתרי בנייה כדין מהוראותיה וזאת תוך 6 חודשים מהמועד בו פקע תוקפה של תוכנית זו.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>החליט מוסד התכנון על הארכת תוקף התכנית, יפרסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.</li> <li>פקע תוקפה של התכנית כאמור לעיל יחול הייעוד בתא שטח מס' 101 ומס' 102 בייעוד חקלאי.</li> </ol>

