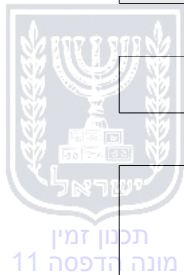


הוראות התכנית

תכנית מס' 657-1137793

מתקן פוטו וולטאי עין יהב 2



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

22/11/2023

להפקיד את התכנית

11/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005255562/310>

דברי הסבר לתכנית

בשנת 2012 אושרה תכנית מפורטת מס' 1002/מפ/30 להקמת מתקן פוטו וולטאי במושב עין יהב, בשטח של כ-120 דונם, מתוכו נוצל שטח נטו של כ-110 דונם עבור המתקן. תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו וולטאי נוסף במתח גבוה בשטח נטו של כ-110 דונם. הספק המתקן יהיה כ-16 מגה וואט, ויכול שישתנה בהתאם לאפשרויות החיבור לרשת החשמל, הטכנולוגיה העדכנית של הפאנלים, שילוב מתקני אגירה וכיו"ב. המתקן מיועד לקום במועצה האזורית הערבה התיכונה, חלקו בשטח חקלאי בתחום המשבצת של מושב עין יהב, הנמצא בנפת באר שבע (עדיפות להקמת מתקנים לפי סעיף 3.6.1.1 בפרק מתקנים פטו וולטאים בתמ"א 1) וחלקו בשטח בייעוד מתקן הנדסי לפי תכנית 288/02/10 שיועד במקור למט"ש אך יוקם בפועל לפי תכנית 306/03/30 מצפון לשטח המתקן. ממזרח למתקן תעלת ניקוז קיימת. במסגרת בדיקת היתכנות תכנונית עבור המתקן, נבחנו מספר חלופות מיקום, בצמידות ובנפרד מהמתקן הקיים, אשר בסופה נבחרה החלופה המוצגת בתשריט, על רקע שיקולים שונים ובהם ערכיות שטחים חקלאיים, נצפות נמוכה, קרבה לתשתיות חשמל, התאמה לסביבה ועוד. התכנית מאפשרת חיבור לבית העלמין מדרך מוצעת ממערב למתקן ומבטלת דרך לבית העלמין בתחום המתקן. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית בדיון החלופות, נערך מסמך בחינה לרמת איכות הקרקע בשטח התכנית. בחינה זו נעשתה על-ידי בדיקות כימיות ודו"ח קרקע בליווי אגרונום שהוגשו למשרד החקלאות. עפ"י מסקנות דו"ח הקרקע והמסמך, הקרקע בעלת מליחות גבוהה ואינה מיטיבה עם גידולים חקלאיים. מסיבות אלו נפסלה אפשרות למתקן אגרו-וולטאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתקן פוטו וולטאי עין ירב 2
-----	------------------------	-----------	----------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	657-1137793
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	דונם	111.324
-----	------------	------	---------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לייר
---------------	------

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	ערבה תיכונה
קואורדינאטה X	223500
קואורדינאטה Y	508500

1.5.2 תיאור מקום

בשטחים החקלאיים של מושב עין ירב, מצפון מזרח להרחבה מתוכננת, וממזרח לבית העלמין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הערבה התיכונה - חלק מתחום הרשות: עין ירב

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
39231	מוסדר	חלק		3, 11

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



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 בתמ"א 1 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>
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ 1. הוראות תכנית תמא/35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35/1</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>
07/09/2004		3953	5327	תכנית זו מחליפה את תכנית 288 /02 /30 בתחומה בלבד.	החלפה	<u>288 /02 /30</u>

הערה לטבלה:

תכנית משד/27 - סוג יחס: החלפה. תכנית זו מחליפה את תכנית משד/27 בתחומה בלבד.



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 הראל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי הראל		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט משלים לתכנון הסוללה	17:23 10/03/2024	נימרוד ארואץ	25/02/2024		1:1000	רקע	ניקוז
לא	נספח בינוי	17:23 18/01/2024	כרמית עין צבי	18/01/2024	1	1:1250	רקע	בינוי
לא	נספח לניהול מי נגר עילי וניקוז	17:10 10/03/2024	נימרוד ארואץ	28/02/2024	36		רקע	ניהול מי נגר
לא	תשריט ניהול וטיפול מי נגר עילי וניקוז	17:10 10/03/2024	נימרוד ארואץ	28/02/2024	1	1:1250	רקע	ניהול מי נגר
לא	מסמך נופי סביבתי	08:51 31/12/2023	אורלי כיהלי ריינה	31/12/2023	76		רקע	סביבה ונוף
לא	תשריט סקר עצים	08:58 31/12/2023	עידו שלום	18/12/2023	1	1:1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	17:12 17/05/2023	עידו שלום	30/04/2023	5		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוות דעת לרמת איכות הקרקע	21:38 24/07/2023	אורלי כיהלי ריינה	10/01/2023	17		רקע	סקר איכות קרקעות
לא	נספח מצב מאושר	13:08 18/01/2024	כרמית עין צבי	17/01/2024	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

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
חבר הועד	אחר	ארנון לבנת (1)		עין יהב מושב להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	עין יהב			08-6581131	08-6581022	ein-yahav@arava.co.il
חבר הועד	אחר	עידו שחם (1)		עין יהב מושב להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	עין יהב			08-6581131	08-6581022	merakez@ein-yahav.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 117 מושב עין יהב, 8682000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד כנרי		משקים פרטנרס בע"מ	געש	(1)		03-5656250		didi@mske.co.il

(1) כתובת: אזור מסחר געש ת.ד. 322 קיבוץ געש מיקוד 6095000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי הראל		א.ב מתכננים	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6233754		uri_h@abt.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רונן אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמט- ריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	ronen@hf- mapping.co.il
הידרולוג	יועץ	נימרוד ארואץ		גיאו טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים (1)	9	08-6909305	08-6909310	info@geotev a.co.il
יועץ סביבתי	יועץ	אורלי כיהלי ריינה		חברת גיאו- טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים (1)	9	08-6909305	08-6909310	info@geotev a.co.il
אדריכל	יועץ	כרמית עין צבי		א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	116	03-6233735	03-6233700	carmit@abt.c o.il
אגרונים	יועץ	עידו שלום		חברת גיאו- טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים (1)	9	08-6909305	08-6909310	info@geotev a.co.il

(1) כתובת: עומרים 9, אזור תעשייה, 84965.

(2) כתובת: ת.ד. 25256 תל אביב, מיקוד 6125102.



מנהל המים
מנהל הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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.
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 פוטו וולטאי	מערכת ליצור חשמל לרשת החשמל באמצעות המרה של אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית, כפי שמוגדר בתמ"א 1 על שינוייה בפרק מתקנים פוטו וולטאיים.
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 מושב עין י'הב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הקמת מתקן פוטו-וולטאי לצורך הפקת חשמל.
- קביעת שינוי יעוד קרקע מ"קרקע חקלאית", "שטח למתקנים הנדסיים" ו-"דרך מאושרת" ל"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים" ומ"קרקע חקלאית" ל"דרך מוצעת".
- קביעת השימושים המותרים.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.
- קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות.
- 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	סימון בתשריט
דרך מוצעת	2	אתר עתיקות/אתר הסטורי
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1	בלוק עץ/עצים לכריתה
		בלוק עץ/עצים לשימור
	2	גבול מגבלות בניה
	1	גבול מגבלות בניה
	1	דרך /מסילה לביטול
	2	קו מים 4" ומעלה
	1	קו מים 4" ומעלה

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	בלוק עץ/עצים לכריתה
1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	בלוק עץ/עצים לשימור
2	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	גבול מגבלות בניה
1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	דרך /מסילה לביטול
2	דרך מוצעת	קו מים 4" ומעלה
1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	קו מים 4" ומעלה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	749	0.67
קרקע חקלאית	98,057	88.08
שטח למתקנים הנדסיים	12,522	11.25
סה"כ	111,328	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,352.26	1.21
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	109,971.83	98.79
סה"כ	111,324.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 1/1, בהספק מיטבי בהתאם לאפשרויות החיבור לרשת החשמל והטכנולוגיה העדכנית. 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>ב. גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים.</p> <p>ג. לא יותרו מגורי שומר.</p> <p>ד. שימוש חקלאי עד להקמת המתקן הפוטו וולטאי, ובמהלך הקמתו ותפעולו ככל הניתן, וכן אמצעים ומתקנים לטיפול וניהול מי נגר.</p> <p>ה. השימוש למתקן הנדסי יהיה למתקן פוטו-וולטאי בלבד. שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ו. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.</p> <p>ב. 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>ג. הספק המתקן יהיה בהתאם לגודל שטח המתקן ובהתאם לטכנולוגיה המיטבית לעת מתן היתר הבנייה ובכפוף להוראות הגמישות בסעיף 6.6 שלהלן.</p> <p>ד. חיבור החשמל למתקן יהיה בקו מתח גבוה.</p> <p>ה. חיבור מים קבוע למתקן, באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.</p> <p>ו. הוועדה המקומית תקבע את גודל וגובה המבנים התפעוליים למינימום ההכרחי, בהתאמה לטכנולוגיה המיטבית בעת הוצאת ההיתר, ובהתייחס לסקר אנרגיה או כל מסמך אחר המוכיח יכולת חיבור לרשת בהתאם לדרישות הרגולטור הרלוונטי לפי דין.</p> <p>ז. הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבני אגירה אשר היקף האגירה בהם עומד בזיקה ישירה להספק הייצור של המתקן, בהתאם לחוות דעת של חברת ניהול המערכת כי היקף האגירה המוצע משרת את היקף ההספק המיוצר במתקן בלבד.</p> <p>ח. גידור המתקן, שערים ואמצעי מיגון ואבטחה יבוצעו בהתאם להנחיות הממונה על הבטיחות במשרד האנרגיה. בגדר יבוצעו פתחים ומעברים לבעלי חיים, ומיקומם יתואם עם רט"ג.</p> <p>ט. 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.</p> <p>י. תשתית החשמל באתר, המחברת בין הפאנלים הסולאריים, חדרי שנאים וחיבור לרשת החלוקה, תוטמן.</p> <p>יא. עבודות עפר יצומצמו ולא תבוצענה עבודות ליישור הקרקע.</p> <p>יב. הגישה לאתר תעשה על דרכים קיימות בלבד. לא תהיה פריצת דרכים חדשות.</p>

4.1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
	<p>יג. מיקום מבני ומתקני ההשנאה ייכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות גם בין קוי הבנין לגבול תא השטח.</p> <p>יד. קווי "מקורות":</p> <p>1. הרצועה המסומנת בתשריט כשטח מגבלות בניה, מיועדת למעבר קווי "מקורות". בתחום זה תישמר רצועה של 10 מ' מעל קווי "מקורות" (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה. הגישה לטיפול ואחזקה תתואם מול יזם התכנית. תותר חציה של קווי חשמל המיועדים למתקן הפוטו וולטאי, דרכים תפעוליות, גדר היקפית וכל הנדרש לתפעולו של המתקן הפוטו וולטאי.</p> <p>2. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' ממנו יאושרו מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>3. יש לשמור מרחק של לפחות 5 מ' מגדר מתקן "מקורות" בצד המזרחי של גבול התכנית. דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>4. במידה שיהיה צורך לבצע מיגון ו/או העתקה של קו "מקורות", תכנון וביצוע יהיה על ידי "מקורות" ועל חשבון היזם.</p> <p>טו. השטח המסומן בתשריט בסימון "אתר עתיקות" הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 והוראות סעיף 6.4 לתקנון תכנית זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>א. כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.</p> <p>ב. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח בתחום רצועת הדרך תיאסר כל בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
													שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1) 5	1	250		250	109971	מבנים	1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1) 5	1	1280		1280	109971	מבנים לאגירת חשמל	1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(3) 4	60				109971	פאנלים/קול טים	1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	

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 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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מבנים, עמודי תאורה, מצלמות אבטחה וגדרות יקבע בהתאם לדרישת צה"ל.
- (2) כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- (3) או לפי התקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך ביניהם..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית מכוח תכנית זו ועפ"י התנאים הבאים, ותנאים נוספים הקבועים על פי כל דין :

1. קבלת היתר להקמת מוקד קרינה מהמשרד להגנת הסביבה.

2. 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.

3. אישור ספק שירות חיוני ואישורי מנהל החשמל במשרד האנרגיה לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.

ב. היועצויות - טרם מתן היתר בניה, ובנוסף לפנייה אל גורמים מוסרי מידע וגורמים מאשרים כמפורט בתקנות התו"ב, יפנה מגיש ההיתר להיועצות עם הגורמים הבאים :

1. היועצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

2. היועצות עם רשות הטבע והגנים כמפורט בסעיף 6.3.

3. היועצות עם המשרד להגנ"ס לעניין מיקום חדרי השנאים ומתקני האגירה.

4. תיאום עם חב' "מקורות".

5. היועצות עם רשות הניקוז לתכנון מפורט של אמצעי הגנה משיטפונות.

6. משרד הביטחון- היתר בניה הכולל הקמת מנופים ועגורנים יכלול אישור לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

7. היועצות 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.

ג. מסמכים מלווים להיתר :

1. צירוף נספח "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, תיכלול הנספח הוראה כי לעת תום

הפעלת המתקן או לעת תום תוקף הרישיון ליצור חשמל תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד

החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.

2. הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף

הרישיון לייצור חשמל, המוקדם מביניהם, ופינוי רכיבי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדן.

ד. תנאים בהיתר הבניה - רשות הרישוי תכליל תנאים אלו בגוף היתר הבניה :

1. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.

2. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה מסירת הודעה למערכת הביטחון, לרשות הטבע והגנים, ולרשות העתיקות לפחות שבועיים מראש.

3. בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לאחר פירוק המתקן בהתאם לסעיף

3.3.2.4 בפרק מתקנים פוטו-וולטאיים בהוראות תמ"א 1.

4. במשך 5 השנים הראשונות להפעלת המתקן 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

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>הניקוז.</p> <p>5. יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/ נקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם רשות החשמל.</p> <p>6. 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.</p> <p>ה. תנאים לאישור תחילת עבודות:</p> <p>1. 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 פירוק המתקן.</p> <p>2. 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>3. הצגת אישורי פינוי פסולת בניין ועודפי עפר כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.</p>	
גמישות לתכנית	6.2
<p>לעת הוצאת ההיתר יבחנו שימוש בטכנולוגיה מיטבית ויצור חשמל בהספק המקסימלי האפשרי בהתאם לשטח התוכנית והוראותיה ובהתייחס לרשיון הייצור/סקר היתכנות או כל מסמך אחר המוכיח יכולת חיבור לרשת בהתאם לדרישות הרגולטור הרלוונטי על פי דין.</p> <p>תותר הגדלה בהספק המתקן בתנאים הבאים:</p> <p>א. הגדלת ההספק תתאפשר בשטח המיועד למתקן הפוטו וולטאי.</p> <p>ב. הגדלת ההספק תהיה עד המתח המרבי המתאפשר בקו מתח גבוה ולא תחייב חיבור לקו מתח עליון.</p> <p>ג. הוצג רישיון ייצור מותנה מרשות חשמל, או כל מסמך אחר המוכיח יכולת חיבור לרשת בהתאם לדרישות הרגולטור, למתקן הפוטו-וולטאי בהספק מוגדל.</p>	
איכות הסביבה	6.3
<p>א. הוראות סעיף זה יקראו בצרוף להוראות הכלולות בנספח הנופי-סביבתי של התכנית.</p> <p>ב. 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>ג. היתרי בניה מכח תכנית זו יינתנו לאחר התייעצות עם אקולוג רטג ואישורו לנושאים הבאים:</p> <p>1. גידור המתקן, ובכלל זה פרישת המעברים לבעלי חיים ומיקומם.</p> <p>2. תאורת המתקן: למניעת זיהום אור.</p> <p>3. למניעת הפצת מינים פולשים: נטיעות או שתילות בתחום התכנית.</p> <p>4. למניעת הפצת מינים פולשים: האתרים מהם יובאו חומרים לבניה ולסלילה.</p> <p>5. מסמך הנחיות עבודה לניטור מינים פולשים במהלך הבניה ובמהלך הפעלת המתקן, כמפורט בסעיף 6.1.ה. ס"ק 1 לעיל.</p> <p>6. מסמך הנחיות עבודה לניטור מעבר בעלי חיים במהלך הבניה ובמהלך הפעלת המתקן, כמפורט בסעיף 6.1.ה. ס"ק 2 לעיל.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p>	





6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>2. עצים המסומנים לכריתה : במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>3. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית : במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>

6.5	תשתיות
	<p>א. מיקום : 1. כל מערכות התשתית בתחום המתקן הפוטו-וולטאי תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות הוועדה. 2. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח. ב. העתקה : 1. 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. 2. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי. 3. במידה שאין צורך העתקת קו התשתית אזי בהיתר הבנייה מכוח תכנית זו יקבעו מגבלות הבטיחות והבטחת גישה לקו התשתית.</p>

6.6	ניהול מי נגר
	<p>1. העקרונות המופיעים בנספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז יהיו מחייבים. 2. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תהיה גדולה יותר מכמות הנגר והסחף שתורם השטח לפני יישום התכנית. 3. יש לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע. 4. במידה וימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים. 5. יש לבצע שימור והשהיית נגר בתחום המתקן ע"י גדודיות, ש"חים או מתקן בעל השפעה דומה בנפח שלא יפחת מ-950 מ"ק, ע"פ עקרונות מסמך ניהול הנגר. 6. תכנון מתקנים לריסון אנרגיה באזורי כניסת ויציאת הנגר משטח התכנית. 7. יש להרחיק מתקני חשמל ואגירה ממקומות נמוכים טופוגרפית ככל הניתן.</p>

6.7	עתיקות
	<p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

6.8	הנחיות מיוחדות
	<p>הוראות בנושא 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.</p>

הנחיות מיוחדות**6.8**

3. לא ייעשה שימוש בדלקים, שמני מנוע וגנרטורים המבוססים על מנועי שריפת דלקים לשם יישום טכנולוגית האגירה בתכנית זו.
4. ככל שהטכנולוגיה המוצעת מהווה פוטנציאל לזיהום מי תהום, כגון שימוש בסוללות, יוצגו אמצעים למניעת זיהום, כגון מאצרות, איטום שטח מתקן האגירה.
5. עדכון נספח הבינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית.
6. היקף מתקני האגירה בתכנית יהיה בזיקה ישירה להספק הייצור של המתקן.
7. תנאי למתן היתר, אישור רשות החשמל, כי מבקש ההיתר רשאי לעסוק באגירת חשמל.
8. מבקש ההיתר יתחייב כי בעת פינוי מתקני האגירה, הגריטה תעשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הוראות סעיף 4.1.2 א. (ב) לעניין שיקום השטח יחולו גם על מתקני האגירה.

7. ביצוע התכנית**.7****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית****.7.2**

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 ייעוד חקלאי בתא שטח מס' 1.