

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-1158849

מתקן פוטו וולטאי חולית

מחוז

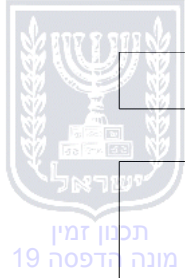
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005268072/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו וולטאי נוסף במתח גבוה בשטח נטו של כ-201 דונם בקיבוץ חולית אשר ממוקם במועצה האזורית אשכול, כהשלמה למתקן פוטו וולטאי קרקעי קיים בהיתר בשטח של 40.99 דונם על יעוד קרקע של מבני משק בקיבוץ. הספק המתקן יהיה כ-16 מגה וואט, ויכול שישתנה בהתאם לאפשרויות החיבור לרשת החשמל, הטכנולוגיה העדכנית של הפאנלים, שילוב מתקני אגירה וכיו"ב. במסגרת בדיקת היתכנות תכנונית עבור המתקן, נבחנו מספר חלופות מיקום, בצמידות ובנפרד מהמתקן הקיים, אשר בסופה ונבחרה חלופה 1A המוצגת בתשריט, על רקע שיקולים שונים ובהם צמידות לאזור מבני המשק ולמתקן הקרקעי הקיים, ערכיות שטחים חקלאיים, קרבה לתשתיות חשמל, רגישות סביבתית, התאמה לסביבה ועוד. התכנית מוצעת בשטח ביעוד קרקע חקלאית (עפ"י תכנית 255/02/7) בתחום המשבצת של קיבוץ חולית, הנמצא בנפת באר שבע (עדיפות להקמת מתקנים לפי סעיף 3.6.1.1 בפרק מתקנים פוטו וולטאים בתמ"א 1). מבוקשת הקלה של 50% בקו בנין מדרך אזורית מס' 232 מ-100 מ' ל-50 מ' בתחום התכנית והקלה של עד 30% בקו בנין מדרך אזורית מס' 231 מ-40 מ' ל-28-31 מ' בתחום התכנית על מנת שלא להשאיר שטח כלוא שאינו מנוצל בין שטח המתקן לזכות הדרך. בגבול המתקן עם דרכים אזוריות מס' 232 ו-231 סומנה רצועת שטח ציבורי פתוח שתשמש חיץ נופי מהדרך כלפי המתקן. הגישה למתקן תהיה מדרך מאושרת פנימית של הקיבוץ לפי תכנית מאושרת 3/289/03/51.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	651-1158849	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	254.048 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	
--	----	--

מספר התכנית	651-1158849	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	254.048 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	136000
	קואורדינאטה Y	570800

1.5.2 תיאור מקום
בשטחים החקלאיים של קיבוץ חולית, מדרום לשטחי מבני משק ותעשייה, ומצפון לדרך מספר 232.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: חולית

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
100306	מוסדר	חלק		17, 30, 43

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-וולטאים	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 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 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/4/14</u>
23/10/2022		409	10860	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0502641 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>651-0502641</u>
18/01/2016		2747	7187	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 51/03/289 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>3/289/03/51</u>
29/10/1981		134	2759	תכנית זו מחליפה את תכנית 255/02/7 בתחומה בלבד.	החלפה	<u>255/02/7</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			אורי הראל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי הראל		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11:04 24/12/2024	כרמית עין צבי	24/12/2024	1	1:1250	רקע	בינוי
לא	נספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	11:38 08/05/2024	דרור פז	08/05/2024	25		רקע	ניהול מי נגר
לא	תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	11:38 08/05/2024	דרור פז	08/05/2024	1	1:1250	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח מצב מאושר	18:29 06/05/2024	כרמית עין צבי	06/05/2024	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	דוא"ל
חבר הועד	פרטי	יואב בוקעי (1)		קיבוץ חולית	חולית			08-9985611	r-meshek@holit.org
חבר הועד	פרטי	אליס שטרן (1)		קיבוץ חולית	חולית			08-9985611	r-meshek@holit.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ חולית, ד.ג. הנגב 8545800.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	דוד כנרי		משקים פרטנס 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	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי הראל		א.ב מתכננים	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6233754	uri_h@abt.co.il
מודד מוסמך	מודד	רון אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמט- ריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	ronen@hf-mapping.co.il
אדריכל	יועץ	כרמית עין צבי		א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	116	03-6233777	carmit@abt.co.il
הידרולוג	יועץ	דרור פז		גיא טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים (2)	9	08-6909305	info@geoteva.co.il

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
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 1 על שינוייה בפרק מתקנים פוטו וולטאיים.
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**

הקמת מתקן פוטו וולטאי בשטחים החקלאיים של קיבוץ חולית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"קרקע חקלאית" ל"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים" ו"שטח ציבורי פתוח".
2. קביעת זכות למעבר כלי רכב בדרך הגישה אל המתקן.
3. שינוי קו בנין מדרג אזורית מס' 232 מ-100 מ' ל-50 מ'.
4. שינוי קו בנין מדרג אזורית מס' 231 מ-40 מ' ל-31-28 מ'.
5. קביעת השימושים המותרים.
6. קביעת הוראות בניה והתנאים בהליך הרישוי.
7. קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות.
8. קביעת הנחיות לפינוי השטח, החזרת השטח לעיבוד חקלאי/לייעוד 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	3
שטח ציבורי פתוח	2
שטח פרטי פתוח	4
דרך מאושרת	5
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	קרקע חקלאית	3
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	4
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	5
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	44,799.79	17.63
קרקע חקלאית	209,122.45	82.32
שטח פרטי פתוח	125.76	0.05
סה"כ	254,048	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	44,800.04	17.63
קרקע חקלאית	121.8	0.05
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	200,277.7	78.83
שטח פרטי פתוח	125.76	0.05
שטח ציבורי פתוח	8,723.04	3.43
סה"כ	254,048.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מתקן פוטו-וולטאי בהספק מיטבי בהתאם לאפשרויות החיבור לרשת החשמל והטכנולוגיה העדכנית. תותר הקמת מבנים תפעוליים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולארית הדרושים במישור לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי, 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 אבטחה טכנולוגיים.</p> <p>ג. לא יותר 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. שימוש אחר בשטח התכנית שאיננו עבור מתקן פוטו-וולטאי ופעילות חקלאית, יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</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 ע"פ הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לרבות הסרת מתקנים והעברתם למיחזותה וגריטה, פירוק משטחי בטון וגדרות. האחריות לשיקום הקרקע לחקלאות תהיה על יוזם ומגיש התכנית.</p> <p>3. הספק המתקן יהיה בהתאם לגודל שטח המתקן ובהתאם לטכנולוגיה המיטבית לעת מתן היתר הבנייה ובכפוף להוראות הגמישות בסעיף 6.3 שלהלן.</p> <p>4. חיבור החשמל למתקן יהיה בקו מתח גבוה.</p> <p>5. חיבור מים קבוע למתקן, באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.</p> <p>6. 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>7. 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>8. 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>9. 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>10. תשתית החשמל באתר, המחברת בין הפאנלים הסולאריים אל חדרי שנאים וחיבור לרשת החלוקה, תהיה תת-קרקעית.</p> <p>11. בשלב עבודות ההקמה תותר הקמת גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



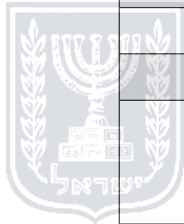
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

<p>12. לא יותרו עבודות עפר ושינוי מפלסי הקרקע הטבעית, מלבד לצורך עבודות ניקוז כמפורט בנספח, הטמנת תשתיות ודרכים פנימיות. 13. הגישה לאתר תעשה על דרכים קיימות בלבד. לא תהיה פריצת דרכים חדשות. 14. לא תאושר נגישות או חיבור תחבורתי למתקן מתוך דרכים מס' 232 ו/או 231. הגישה למתקן תעשה מתוך דרך מאושרת פנימית של הקיבוץ לפי תכנית 3/289/03/51. 15. אמצעי תאורה שיותקנו באתר ישמשו לחירום בלבד. התאורה תכוון כלפי הקרקע ואל פנים האתר, למניעת זיהום אור.</p>	
<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>א. גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום, עבודות עפר לצורך עיצוב נופי והסתרה, תשתיות תת קרקעיות, תשתיות עיליות. ב. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחילחולם.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א קווי תשתית קו "מקורות": 1. בתא שטח 2 בסמיכות לדרך 231 יש לשמור על דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו פנויה למעבר. בכל מקרה אין לכלול את תא שטח מס' 2 בו עובר הקו בתחום גידור המתקן. 2. אין לבצע כל עבודות תשתית או בניה מעל קו "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' ממנו (מכל צד).</p>	<p>א</p>
<p>4.3 קרקע חקלאית</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>פעילות חקלאית, דרכים חקלאיות והקמת מתקנים לטיפול וניהול מי נגר ובלבד שלא תיפגע אפשרות מעבר ברכב לשטח המתקן הפוטו וולטאי.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א זכות מעבר בתא שטח מספר 3 תובטח זכות מעבר לציבור לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	<p>א</p>
<p>4.4 שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p> <p>1. גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות מגרשי נופש פעיל, גידור ושערים. 2. שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום. 3. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורכבי אופניים. 4. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות 5. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר עילי וחילחולם. כל זאת ובלבד שלא תיפגע אפשרות מעבר ברכב לשטח המתקן הפוטו וולטאי.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א זכות מעבר סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר ברכב בתא שטח מספר 4 תובטח זכות מעבר לציבור לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	<p>א</p>

דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.	
הוראות	4.5.2
דרכים	א
תנאי לכל עבודה בתחום תא שטח מס' 5 יהיה אישור חברת נתיבי ישראל. תיאסר כל בניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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) 4	1	250		250	201019	מבנים	1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1) 4	1	1280		1280	201019	מבנים לאגירת חשמל	1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(3) 4	80				201019	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.
- במרווח בין קווי הבניין לגבול המגרש תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.
- הטבלה כוללת זכויות בניה למתקנים לאגירת חשמל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מבנים וסככות- עד 4 מ'; גובה עמודי תאורה ומצלמות אבטחה- עד 8 מ'; גובה גדר- עד 3 מ'; גובה הפאנלים יהיה עד 4 מ' ובהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
- (2) כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- (3) גובה הפאנלים יהיה עד 4 מ' ובהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

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. אישור ספק שירות חיוני ואישורי מנהל החשמל במשרד האנרגיה לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
 3. אישור חברת מקורות.
- ב. מסמכים מלווים להיתר:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר הנו 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, 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.
 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.
 3. תכנית פיתוח נופית ותכנית נטיעות בקנה מידה 1:250 לפחות לאישור הוועדה המקומית.
- ג. בהיתר יכתב כי:

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. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה תיאום עם חיל האוויר.

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

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

5. יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/ נקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם רשות החשמל.

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.

ד. תנאים לאישור תחילת עבודות:

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.

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.

6.2**הוראות בדבר קיום היועצות**

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 רשות הטבע והגנים כמפורט בסעיף 6.5.

	<p>2. היוועצות עם המשרד להגני"ס לעניין מיקום חדרי השנאים ומתקני האגירה.</p> <p>3. היוועצות עם רשות הניקוז לתכנון מפורט של אמצעי הגנה משיטפונות.</p> <p>4. משרד הביטחון- היתר בניה הכולל הקמת מנופים ועגורנים יכלול אישור לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>5. היוועצות 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.</p> <p>6. היוועצות עם מנהל החשמל במשרד האנרגיה- אישור לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.</p> <p>7. היחידה הסביבתית המקומית לנושא הטיפול הנופי בממשק עם דרך 232.</p>
--	---



6.3	תנאי להפעלה
	<p>טרם הפעלת המתקן יבוצעו הפיתוח הנופי בתחום השטח הציבורי הפתוח על פי התוכנית שאושרה במסגרת היתר הבניה.</p>

6.4	גמישות לתכנית
	<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>



6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה
	<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 מכוח 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. ד. ס"ק 1 לעיל.</p> <p>(6) מסמך הנחיות עבודה לניטור מעבר בעלי חיים במהלך הבניה ובמהלך הפעלת המתקן, כמפורט בסעיף 6.1. ד. ס"ק 2 לעיל.</p>



6.6	תשתיות
	<p>א. מיקום:</p> <p>1. כל מערכות התשתית בתחום המתקן הפוטו-וולטאי תהיינה ככל הניתן תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות הוועדה.</p> <p>2. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.</p> <p>ב. העתקה:</p>

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.

ניהול מי נגר

6.7

- א. העקרונות המופיעים בנספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז יהיו מחייבים.
- ב. יש לנקוט בכל אמצעי על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תהיה גדולה יותר מכמות הנגר והסחף שתורם השטח לפני הקמת המתקן.
- ג. ניתן לבצע שימור נגר בתכנית באמצעים שונים ומגוונים ובלבד שיוכחו כיעילים כגון: שימוש בכיסוי קרקע צמחי, גודדיות, שטחי איגום, שיחים, סוללות מהקרקע המקומית, תעלות השהייה ועוד.
- ד. וויסות ושימור נגר ע"י מערכת שיחים ו/או סוללות מהקרקע המקומית או ע"י מתקן בעל השפעה דומה.
- ה. אחת לשנה במשך ה-5 שנים הראשונות תתבצע בדיקה ע"י איש מקצוע לבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות מחוז דרום.
- ו. במידה ויימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים.
- ז. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה מסוג זה אחת ל-3 שנים. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות מחוז דרום.

עתיקות

6.8

היה והעתיקות שתתגלינה בשלב העבודות תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהייה הוועדה רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

הנחיות מיוחדות

6.9

- 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 היחידה הסביבתית המקומית.
 2. מוסד התכנון ידון בבקשה לאחר קבלת התייחסות היחידה הסביבתית למסמך הסביבתי.
 3. לא ייעשה שימוש בדלקים, שמני מנוע וגנרטורים המבוססים על מנועי שריפת דלקים לשם יישום טכנולוגית האגירה בתכנית זו.
 4. ככל שהטכנולוגיה המוצעת לאגירת אנרגיה מהווה פוטנציאל לזיהום מי תהום כגון שימוש בסוללות, יוצגו אמצעים למניעת זיהום כגון מאצרות, איטום שטח מתקן האגירה.
 5. עדכון נספח הבינוי באישור רשות הרישוי.
 6. היקף מתקני האגירה בתכנית יהיה בזיקה ישירה להספק הייצור של המתקן.
 7. תנאי בהיתר יהיה 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

7.1 שלבי ביצוע

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 שחל במקום ערב אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19