

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0786038

מתקן פוטו וולטאי - מושב יד נתן

מחוז

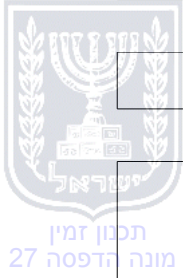
דרום

מרחב תכנון מקומי לכיש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



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-117 דונם נטו.

המתקן ממוקם במועצה האזורית לכיש, בשטח המיועד לקרקע חקלאית בתוך תחום המשבצת של מושב יד-נתן.

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 המזרחי.

התכנית המוצעת קודמה בוועדה המחוזית. בדיון שהתקיים בתאריך 11.09.2019, הוצגו לוועדה 3 חלופות למיקום המתקן. כל החלופות מוצעות במרקם כפרי לפי תמ"א 1/35 והן לא בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה, למעט חלופה מס' 1 אשר חופפת ברצועה צרה ממערב לשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה בסמוך לנחל לכיש. כל החלופות מצויות ביעוד "קרקע חקלאית" לפי תמ"מ 14/4 והן סמוכות למושב יד נתן ולמבנים חקלאיים. אף אחת מהחלופות אינה חופפת למסדרונות אקולוגיים.

הוועדה, לאחר שהוצגו בפניה 3 חלופות, החליטה לשוב ולדון בבקשה בכפוף לדיוק החלופות, קבלת תחום משבצת קבע והצגת מידע בעניינה של תכנית התעסוקה ממערב לתחנת הדלק.

בתאריך 18.12.2019 הוועדה קיימה דיון בחלופות המועדכנות ביחס להחלטה הקודמת, וסברה כי במכלול השיקולים שעמדו לנגד עיניה, חלופה 3 היא החלופה המיטבית לקידום, בכפוף לצמצום שטחה בחלקה הצפוני, בהתייחס לשטח היער והצמדתה ככל הניתן למושב בחלקה הדרומי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מתקן פוטו וולטאי- מושב יד נתן

634-0786038

מספר התכנית

116.933 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	לכיש
קואורדינאטה X	171827
קואורדינאטה Y	618728

1.5.2 תיאור מקום

בתחום שטחי המשבצת של מושב יד נתן. מצפון למושב יד נתן ולכביש 35.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות: יד נתן

נפה אשקלון

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
3086	מוסדר	חלק		5

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
18/03/1982	1380	2796	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /137 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /137 /03 /6



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: 32 22/06/2021	אילן פרץ	20/05/2021		1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז	16: 28 22/06/2021	יובל אבני	11/02/2020	22	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	תכנית ניקוז	11: 17 22/06/2021	יובל אבני	27/07/2020	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	מסמך נופי סביבתי	11: 41 22/06/2021	מוקי שפר	15/03/2020	74	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט מצב מאושר	14: 36 20/05/2021	אילן פרץ	20/05/2021	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	חיים לופסקו			יד נתן	המייסדים		054-5277038		Yadnatan1@gmail.com
	פרטי	דניאל מנחם			יד נתן	המייסדים		052-2624284		Yadnatan1@gmail.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
אדריכל	עורך ראשי	אילן פרץ		א.פ. אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בן צבי	84	03-6212000		Mail@api.co. il
מודד	מודד	עיסא אטרש	1391	גאוסייט - פתרונות מרחביים מתקדמים	נוף הגליל	אשוח	5	054-6564691		geositesyste ms@gmail.co m
יועץ ניקוז	יועץ	יובל אבני		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (1)	36	02-6427729		yuval@shl.co .il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	מוקי שפר		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (1)	36	02-6427729		muki@shl.co. il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	ליאת כהן אגמי			ערד	ערד		050-6728283		agamliati@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד 3804.



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 27



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 27

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 שלמושב יד נתן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א)הקמת מתקן בהספק עד כ-12 מגוואט לצורך הפקת חשמל.
- (ב)קביעת שינוי יעוד קרקע מ"אזור חקלאי" ל"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".
- (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 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	10
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	10
קו ביוב	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1
שימור נופי	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1

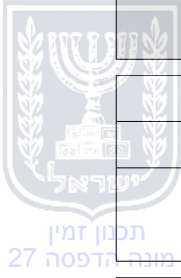
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	116,933.89	100
סה"כ	116,933.89	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	294.14	0.25
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	116,639.76	99.75
סה"כ	116,933.89	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, 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. יתאפשר שימוש לוויסות והשהיית הנגר העילי בתחום המגרש.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</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 רטי"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 וימוקם ככל הניתן בשטח הדרומי של התכנית על מנת לא לפגוע בשטחים הפתוחים ובנצפות אליהם.</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> <p>9. הגישה לאתר תעשה על דרכים קיימות בלבד. לא תהיה פריצת דרכים חדשות.</p> <p>10. בתחום רצועת השימור הנופי, תוקם שורת עצים שתסתיר את המתקן מכיוון דרום.</p>
4.2	<p>קרקע חקלאית</p>

קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
<p>יותר פעילויות חקלאיות והקמת מתקנים לטיפול וניהול מי נגר. יותר הכשרת דרכי גישה, עבודות ניקוז השטח וכן שימוש בדרכים חקלאיות קיימות, תפעול ותחזוקה, קווי ומתקני תשתית וכל הנדרש לטובת הקמת המתקן הפוטו-וולטאי.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח מס' 10 תובטח זכות מעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. קווי מים ותקשורת יהיו תת-קרקעית ויונחו בתחום או בסמוך לדרכים חקלאיות קיימות.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (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	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1)	0.21				250	116639	מבנים	2,1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1) 5	3.29				3840	116639	מבנים לאגירת חשמל	2,1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1) 4	90					116639	פאנלים/קול טים	2,1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	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

הערה ברמת הטבלה:

- א. 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. ב. 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.
- ג. טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות התכנית ובטבלה שלעיל.
- ד. בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.
- ה. הטבלה כוללת זכויות בניה למתקנים לאגירת חשמל
- ו. סה"כ השטח המיועד לבנייה 250 מ"ר, מיועד לשני תאי השטח 1, 2. חלוקת הזכויות בין המגרשים תקבע לפי הצורך בזמן הגשת הבקשות להיתרי בניה.

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'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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.
 8. התייעצות עם היחידה הסביבתית המקומית.
 9. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
 10. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם רשות הניקוז לתכנון מפורט של אמצעי הגנה משיטפונות.
 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.
 12. הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדן.
 13. אישור ספק שירות חיוני ואישורי מנהל החשמל במשרד התשתיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
 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.
 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.
 17. כתנאי להקמת המתקן פוטו וולטאי, תוקם רצועת חיץ נופית בפאה הדרום מזרחית הפונה אל בתי המגורים ביישוב בצמוד למתקן שיוקם כמסומן בנספח בינוי, ובהתאם להנחיות הגנ"ס.



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<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 הודעה למערכת הביטחון, רשות הטבע והגנים, ולרשות העתיקות שבועיים מראש.</p> <p>(ג) תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה תיאום עם חיל האוויר.</p> <p>(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.</p> <p>(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".</p> <p>(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".</p> <p>(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.</p> <p>(ח) בהיתר יירשם תנאי הפעלה: הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי תאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:</p> <p>1. היתר של מנהל החשמל במשרד התשתיות בהתאם לחוק החשמל, התשי"ד - 1954.</p> <p>2. מהנדס הוועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.</p>	

גמישות לתכנית	6.3
<p>א. יותר שינוי בהספק המתקן בתנאים הבאים:</p> <p>1. הגדלת ההספק תתאפשר בשטח המיועד למתקן הפוטו 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.</p> <p>ב. יותר לחלק את השטח המיועד למתקן הפוטו-וולטאי לתאי שטח קטנים. החלוקה תיעשה בתשריט חלוקה כדין.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.4
<p>1. למניעת פגיעה בערכי טבע ואקולוגיה ינקטו האמצעים הבאים:</p> <p>א. הגישה לאתר תיעשה על בסיס דרכים קיימות בלבד. לא יפרצו דרכים חדשות.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. תבוצע סריקה של גדר האתר, כולל הפתחים, בתדירות של אחת לחודש על מנת לוודא תקינותם.</p> <p>ד. בתקופת התפעול יבוצע ניטור אקולוגי תקופתי (פעמיים בשנה) הכולל סריקת גדרות האתר לבחינת תקינות ושיממות השימוש בפתחי מעבר בע"ח ויוגש דו"ח להג"ס ורט"ג.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

ה. במידה ותיושם מערכת הפעלה המשלבת טראקרים, הפאנלים יושארו במנח משופע (לא מאוזן) בשעות הלילה.

ו. הפאנלים יכילו אמצעי למניעת זיהום אור מקוטב- רשת תאים לבנה, ציפוי, או כל אמצעי טכנולוגי מוכח אחר.

ז. על גבי עמודים יונחו דוקרנים להדרת ציפורים.

2. אמצעים בנושא מינים פולשים וצמחייה :

א. יבוא חומרי בניה וסלילה, ככל שיידרש, יעשה ממחצבות מאושרות ובתאום עם רט"ג.

ב. 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.

ג. אסורה זריעה ו/או נטיעת מינים פולשים, הן במסגרת השיקום הנופי והן לכל אורך חיי הפרויקט.

ד. 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.

ה. ערכי טבע מוגנים בהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה (התשנ"ח 1998) :

(1) במקרה ויתגלו ערכי טבע בתחום התכנית בדגש על חיות בר, תועבר הודעה מיידית לרט"ג.

(2) הפגיעה בערך הטבע, ככל שיש הכרח בה, מחוייבת בקבלת היתר בכתב מרט"ג.

(3) במידת הצורך ייעשו על ידי יוזם התכנית כל הפעולות הדרושות על מנת לשמר את ערך הטבע ובהנחיית רט"ג.

ו. ניטור מינים פולשים :

(1) יתבצע בתחום הקו הכחול של התכנית, שטחים בהיקף גדר המתקן ודרך הגישה אליו.

(2) טרם תחילת העבודה יבוצע ניטור מינים פולשים באתר.

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

(4) בתום שלוש שנים מההקמה, ניטור המינים הפולשים יבוצע בתדירות של פעם בחצי שנה, או לפי הצורך.

(5) ככלל שימצאו מינים פולשים או מתפרצים הם יטופלו לפי הנחיות רט"ג לטיפול במינים פולשים.

ז. ככלל לא יעשה שימוש בשטח התכנית במלכודות לכידת 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 חיות בר פגועה או איתור קינון במהלך העבודות.

ט. כלל שתידרש הקמת עמודי חשמל חדשים במסגרת התוכנית, הם ימוגנו על מנת למנוע התחשמלות עופות דורסים.

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

יא. 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.



תכנון זמין
מונה תדפיס 27



תכנון זמין
מונה תדפיס 27



תכנון זמין
מונה תדפיס 27



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.4
<p>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.</p> <p>4. בשעות החשוכות עבודות ההקמה יבוצעו רק אם לא תהא חריגה מתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג 1992.</p> <p>5. תאורה (ככל שתותקן):</p> <p>א. ככלל התאורה באתר תהיה במצב תפעולי כבוי בשגרה.</p> <p>ב. הפעלת התאורה תהיה במקרה של אירוע בטחון בשעות הלילה.</p> <p>ג. התאורה שתותקן תהיה תאורת Full cut-off בעלת אור חם, בטמפ' צבע של 2800K בסטייה עד 10%, בעדיפות נורות נל"נ.</p> <p>ד. התאורה תופנה כלפי הקרקע ואל פנים המתקן.</p> <p>6. למניעת פגיעה בשטחים חקלאיים ינקטו האמצעים הבאים:</p> <p>א. תנועת כלי הרכב תתבצע בדרכים קיימות בלבד או בדרך חדשה המסומנת בתכנית זו להגעה לאתר.</p> <p>ב. תתבצע בקרת מהירות זרימת נגר עילי למניעת ארוזיה וסחף קרקע באמצעות הסדרת שיפועים ושתילת צמחייה מקומית נמוכה.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.5</p> <p>ג. יתבצע ניטור סחף בשטח האתר בסיום עונת הגשמים. תקופת הניטור הינה בהתאם להנחיות נספח הניקוז.</p> <p>7. למניעת פיזור והסעת אבק מהאתר ינקטו האמצעים הבאים:</p> <p>א. ככל שתדרש הרטבת דרכים שאינן סלולות, היא תבוצע ללא שימוש בתמלחות.</p> <p>ב. תנועת כלי הרכב מחוץ לאתר תתבצע בדרכים קיימות בלבד.</p> <p>ג. תוגבל מהירות הנסיעה בשטח האתר ל 20 קמ"ש. יתלה שלט בכניסה לאתר שיגביל מהירות בהתאם.</p> <p>ד. העמסת חומר למשאיות תעשה בגובה נמוך ככל הניתן.</p> <p>ה. משאיות להובלת פסולת אל מחוץ לאתר יכוסו ביריעות מתאימות ומהודקות.</p> <p>8. ישמר מרחק של 12 מ' לפחות בין המתקן ליער שחר מכיוון מערב לצורך תחזוקה שוטפת של היער.</p> <p>9. נושאים נוספים:</p> <p>א. תנאי הפעלה יהיה קבלת היתר להקמת מוקד קרינה. בתוך שלושה חודשים מיום הפעלת המתקן היזם יגיש למשרד להגנת הסביבה בקשה לקבלת היתר הפעלה.</p> <p>ב. לא יעשה טיפול בכלים הנדסיים בשטח התכנית, למעט תדלוק. במקרה בו יתבצע תדלוק בשטח התכנית, ייעשה שימוש במכלית בעלת אמצעים למניעת דליפת דלק.</p> <p>ג. במידה וייעשה בתקופת ההקמה שימוש בגנרטור, הוא יהיה מושתק.</p>	
<p>ניקוז</p> <p>6.6</p> <p>1. העקרונות לניהול מי נגר המוצגים בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו יהיו מחייבים.</p> <p>2. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת למנוע סחף קרקע בשטח התכנית ובסביבתה.</p> <p>3. בשלב התכנון המפורט של המתקן יש לוודא כי כמות הנגר לא תעבור את הספיקות המצוינות בנספח הניקוז. יש לבצע שימור נגר בנפח של כ- 20 מ"ק לכל דונם של שטח המתקן המגודר. ניתן לבצע שימור נגר בתכנית באמצעים שונים ובלבד שיוכחו כיעילים כגון: שימוש בגומות, כיסוי קרקע צמחי, גודדיות, שטחי איגום, שיחים, לימנים ועוד.</p>	

6.6	ניקוז
	<p>4. ניתן לבצע את נפח ההשהיה באמצעות יישום סכרורים על פני 32 דונם הצמודים לאפיקי הזרימה (כמפורט בנספח הניקוז).</p> <p>5. הפעולות שיינקטו למניעת סחף קרקע הן חיפוי צמחי וסכרורים. זריעת צמחייה/עידוד תהיה מתאימה לאזור ולהחזקת הקרקע. חיפוי צמחי יתבצע בין הפאנלים, על דרכי השירות, ובאפיקי הנחלים.</p> <p>6. לא תתאפשר בנייה על עורק ניקוז קיים בשטח התכנית ובמרחק של 1.5 מ' לכל צד מציר התעלה (כפי שמופיעים בתשריט תכנית הניקוז המוצגת לנספח זה).</p> <p>7. יש לשמור על תעלות השדה נגד בלייה וסחף ויש לדאוג לחיבורן לנחלים הסמוכים.</p> <p>8. יש לאפשר מעבר מים בתוואי הנחלים בחציית גדרות המתקן.</p> <p>9. יש לשמור על מרחק אי-בנייה של 14.5 מ' (לכל צד) מציר תעלת הניקוז היישובית (דרכים אינם אמורות בסעיף זה).</p> <p>10. יש לוודא ניקיון תעלת הניקוז היישובית לפני עונת הגשמים.</p> <p>11. אין לבנות מבנה קבע או ארעי במרחק של 50 מ' מציר נחל דגנים.</p> <p>12. פעם בשנה, במהלך חמש השנים הראשונות לתפעול השדה (תקופת הבדק) האלמנטים השונים יעברו בדיקה על ידי איש מקצוע וכן את יעילותם. במידה ויימצא כי האמצעים אינם יעילים מכל סיבה שהיא, על היזם לתקן או להוסיף אמצעים עפ"י המלצות הבדיקה, בסיום הבדיקות איש המקצוע יגיש דו"ח לרשות ניקוז שורק-לכיש.</p> <p>13. לאחר סיום תקופת הבדק, הבדיקה והדו"ח האמורים בסעיף אחת עשרה, יבוצעו אחת לשלוש שנים.</p>
6.7	תשתיות
	<p>כללי: כל מערכות התשתית החדשות בתחום המתקן הפוטו-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>
6.8	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות בהתאם לדין. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבניין 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>
6.9	הוראות בדבר קיום היועצות
	<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 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>



תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<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. עדכון נספח הבינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. האגירה תהא מהחשמל המיוצר במתקן הפוטו וולטאי בתכנית זו.</p> <p>6. אישור רשות החשמל, כי מבקש ההיתר רשאי לעסוק באגירת חשמל.</p> <p>7. מבקש ההיתר יתחייב כי בעת פינוי מתקני האגירה, הגריטה תעשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הוראות סעיף 4.1.2 א. (א) לעניין שיקום השטח יחולו גם על מתקני האגירה.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.11
חלוקה ורישום יתבצעו לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה תא שטח 1	ללא התנייה
2	היתר בניה לתא שטח 2	בקשה להיתר בניה בתא שטח 2 תוגש בתנאי הוצאת ביתר 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 תכנית זו, 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' 1-2 בייעוד חקלאי.

