

הוראות התכנית

תכנית מס' 631-0813014

מתקן פוטו וולטאי במושב עוזה

מחוז

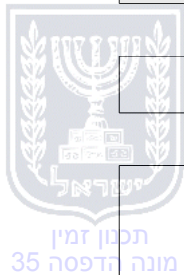
דרום

מרחב תכנון מקומי שפיר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005042676/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לאפשר הקמת מתקן פוטו וולטאי בשטח חקלאי לצורך הפקת חשמל מקרינת השמש מכוחה של תמ"א 1, תכנית מתאר ארצית למתקנים פוטו וולטאים שאושרה בחודש פברואר 2020. 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, מקטין את תלות המשק בדלק פוסילי, מייצר מקומות עבודה, מספק הכנסה לבעלי קרקע חקלאית אשר אינה מעובדת בשל המחסור במים ובשל טיב הקרקע.

לצורך הקמה והפעלת הפרויקט התקשר מושב עזרה עם חברת אי די אף אנרגיות מתחדשות ישראל, במטרה להקים מתקן פוטו וולטאי בהספק של עד 16 מגה וואט בחיבור למתח גבוהה ויכול שישתנה בהתאם לאפשרויות החיבור לרשת החשמל. הפרויקט יכלול מתקנים לאגירת אנרגיה. המתקן מתוכנן על חטיבת קרקע במשבצת הקבע של הישוב, זאת בהתאם למדיניות מועצת מנהל מקרקעי ישראל ועפ"י החלטת ממשלת ישראל הני"ל. המתקן הינו מתקן פוטו וולטאי ראשון בשטחי המשבצת של מושב עזרה, אשר עתיד לייצר כ-16 מגה וואט (מ"ו) הספק מותקן ולהכיל מתקני אגירת אנרגיה. סה"כ לאחר אישור תכנית זו, ההספק המותקן של המתקן יהיה כ-16 מ"ו.

בתאריך 21.04.2020 הוועדה דנה בחמש חלופות למיקום המתקן כמסומן בתרשים מטה והחליטה כי חלופה D היא העדיפה מבניהן. הוועדה הנחתה את צוות התכנון לעדכן את בחינת החלופות ולהתייחס לכלל מגמות התכנון במרחב לרבות הסטת מסילת הברזל ותכניות הפיתוח של קריית גת. בתאריך 21.06.2023 דנה הוועדה שוב בחלופת מיקום התוכנית לאחר שהוצג בפניה המצב התכנוני המאושר המעודכן, מגמות התכנון העתידיות, עמדת המושב, השתלשלות האירועים וחלופה D המעודכנת. הוועדה המליצה לקדם תכנית בשטח שהוצע בחלופה D המעודכנת.

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.

בתכנית נשמרת האפשרות להמשיך ולעבד את 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 לעיבוד מלא. מתקן הקולטים הפוטו 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. היקף המתקן כ-205 ד'. שטח נטו: 1631,120 מ"ר.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מתקן פוטו וולטאי במושב עזזה

631-0813014

מספר התכנית

205.253 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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	שפיר
קואורדינאטה X	177763
קואורדינאטה Y	610461

1.5.2 תיאור מקום

בשטחים החקלאיים במשבצת מושב עוזה, בשטחי החקלאות המצויים בין כביש 40 למסילת הברזל של רכבת ישראל, מדרום למושב עוזה ומצפון למושב אבן שמואל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות: עוזה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			עוזה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3026	מוסדר	חלק		9
3028	מוסדר	חלק		3-4, 8

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>1</u> / תמא	פירות	תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית תמא/ 1 מבלי לשנות את הוראותיה. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מתקנים פוטר- וולטאים	12/02/2020
<u>10 / 1</u> / תמא	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 /10. הוראות תכנית תמא/ 1 /10 תחולנה על תכנית זו.	9837	10482		24/08/2021
<u>19 / 1</u> / תמא	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 /19. הוראות תכנית תמא/ 1 /19 תחולנה על תכנית זו.	11803	1164		15/11/2023
<u>35</u> / תמא	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>1 / 35</u> / תמא	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>14 / 4</u> / תממ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	4845			23/01/2000
<u>224 / 02 / 6</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 224/02/6 ממשיכות לחול.	2831	2407		01/07/1982
<u>8 / 112 / 03 / 6</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8/112/03/6 ממשיכות לחול.	8336	12727		11/07/2019



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 בינוי	15: 23 22/05/2024	אנדראה סוסנקה	20/05/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח סביבה ונוף	23: 04 11/05/2024	רונית טורק	20/09/2023	20		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	15: 05 20/12/2023	אריגי מנסא	07/12/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח ניקוז	13: 26 07/08/2023	יורם טורציון	26/03/2023	20		רקע	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז - ניהול נגר	09: 18 21/12/2023	יורם טורציון	26/09/2023	1	1: 1000	רקע	סביבה ונוף
לא	תשריט מצב מאושר	12: 34 13/05/2024	יואב אבריאל	13/05/2024	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	איתן גואטה (1)		עוזה - מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות שיתופ	עוזה			08-6815032		razasher@g mail.com
	אחר	אברהם גואטה (1)		עוזה - מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות שיתופ	עוזה			08-6815032		razasher@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב עוזה, ד.ג. 7957500.

1.8.2 יזם

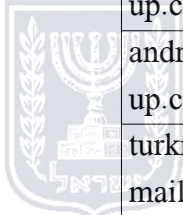
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אי.די.אף אנרגיות מתחדשות ישראל בע"מ	הוד השרון	סוקולוב	46	073-7062022		Moti.Emanuel@edf- en.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	פריאר רחה	9	08-6699000	08-6698999	office@ya-up.co.il
אדריכלית	אדריכל	אנדראה סוסנקה	35143332	י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	פריאר רחה	9	08-6699000		andrea@ya-up.co.il
	יועץ	רונית טורק		רונית טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי	בנימינה- גבעת עדה	סמ הדגנית גבעת עדה	3	077-5288085		turkronit@gmail.com
יועץ ניקוז	יועץ	יורם טורציון		"מטר" הנדסה חקלאית יורם טורציון	גבעת אבני	כלניות (1)	88	04-6779361	072-2307696	turkronit@gmail.com
	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202	04-8396097	halabi@halabil.co.il
מהנדס תנועה	מתכנן	אריגי מנסא	102764	מנסא מהנדסים בע"מ	חיפה	שדה יצחק	9			arijmanassa@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 387.

(2) כתובת: רחוב 2/66, ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 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 עזרה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד קרקע מ-"אזור חקלאי/אחר" ל-"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".

(ב) קביעת השימושים המותרים.

(ג) קביעת הוראות בניה והתנאים בהליך הרישוי.

(ד) קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות.

(ה) 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
דרך מאושרת	821
דרך ו/או טיפול נופי	851
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	101

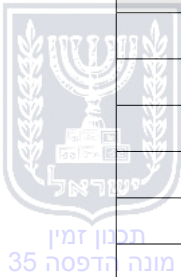
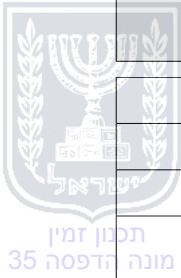
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	101
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	851
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	13,368.52	6.51
דרך מוצעת	10,639.78	5.18
נחל	9,240.47	4.50
שטח חקלאי	172,005.22	83.80
סה"כ	205,253.99	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	13,368.5	6.51
דרך מאושרת	10,639.78	5.18
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	181,245.7	88.30
סה"כ	205,253.99	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 ואמצעי אבטחה טכנולוגיים.</p> <p>ג. שימוש חקלאי עד להקמת המתקן הפוטו וולטאי, ובמהלך הקמתו ותפעולו ככל הניתן, וכן אמצעים ומתקנים לטיפול וניהול מי נגר.</p> <p>ד. לא יותרו מגורי שומר.</p> <p>ה. עם תום הפעילות של המתקן הפוטו-וולטאי ישוב ייעוד הקרקע והשימושים המותרים להיות על פי התכנית שחלה בשטח ערב אישור תכנית זו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1. שימוש אחר בשטח התכנית שאיננו עבור מתקן פוטו-וולטאי ופעילות חקלאית, יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.</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, יעשה 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. תותר התקנת אמצעים למיגון ולאבטחה, וכן שערים וגדרות היקפיות בהתאם להנחיות רט"ג.</p> <p>גובה הגדרות, השערים, הפאנלים, מתקני עזר וכיו"ב יהיה בהתאם לסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה שלהלן.</p> <p>11. תשתית החשמל באתר, המחברת בין הפאנלים הסולאריים אל חדרי שנאים וחיבור לרשת החלוקה, תהיה תת-קרקעית.</p> <p>12. בשלב עבודות ההקמה תותר הקמת גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים.</p> <p>13. לא יותרו עבודות עפר ושינוי מפלסי הקרקע הטבעית, מלבד לצורך עבודות ניקוז כמפורט</p>

<p align="center">קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים</p>	<p align="center">4.1</p>
<p>בנספח, הטמנת תשתיות ודרכים פנימיות. 14. הגישה לאתר תעשה על דרכים קיימות בלבד. לא תהיה פריצת דרכים חדשות. 15. אמצעי תאורה שיותקנו באתר ישמשו לחירום בלבד. התאורה תכוון כלפי הקרקע ואל פנים האתר, למניעת זיהום אור. 16. השטח המסומן בתשריט בסימון "אתר עתיקות" הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות סעיף 6.8 לתקנון תכנית זו.</p>	
<p align="right">חשמל</p> <p>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 align="center">ב</p>
<p align="right">חשמל</p> <p align="center">סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>באזורים אלו תותר הקמת פאנלים רק לאחר תיאום ואישור נגה וחח"י.</p>	<p align="center">ג</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

<p align="center">דרך מאושרת</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="right">שימושים</p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל. ב. שבילי אופניים. ג. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. ד. תשתיות על קרקעיות, לרבות מנהרות שירות ותשתיות ביוב ראשיות ומקומיות. ו. תנוחה וחניה, אבן שפה, מדרכה ומעברים להולכי רגל, גשרים, תמרורים ורמזורים, תחנות העלאה והורדה לנוסעים. ז. מתקני ניקוז. ח. גינון, פיתוח שטח, נטיעות, ריהוט רחוב וגדרות. ט. הצבת מיגוניות.</p>	<p align="center">4.2.1</p>
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="right">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון. 2. לאורך הדרכים תתבצע נטיעת עצים רחבי נוף ומעמיקי שורש על המדרכות במרחקים של 7 מ' לכל היותר. תבוצע הגנה לשורשים כדי למנוע את הרמת המדרכה.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="right">שימושים</p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל. ב. טיפול נופי. ג. טיפול אקוסטי נופי.</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>

דרך ו/או טיפול נופי	4.3
<p>בינוי ו/או פיתוח תכנון הדרך יעשה תוך שימת דגש על האטת תנועת כלי רכב ומעבר בטוח של הולכי רגל.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי	
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי-ימני (1)	צידי-שמאלי (1)	מעל הכניסה הקובעת 1	5	0.16	250			100	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	101	מתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	0.9	1280			200	מבנים לאגירת חשמל	101	מתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4 (2)	90				300	פנלים/קולטים	101	מתקנים 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

הוראות טבלה 5:

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. במרווח בין קווי הבניין לגבול המגרש תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.

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

ד. הטבלה כוללת זכויות בניה למתקנים לאגירת חשמל.

ה. גובה מבנים וסככות- עד 4 מ'; גובה עמודי תאורה ומצלמות אבטחה- עד 9 מ'; גובה גדר- עד 3 מ'; גובה הפאנלים יהיה עד 4 מ' ובהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) או לפי התקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך ביניהם.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית מכוח תכנית זו ועפ"י התנאים הבאים, ותנאים נוספים הקבועים על פי כל דין:
1. מיקום חדרי השנאים ומתקני האגירה יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית.
 2. המתקן הפוטו וולטאי יעמוד בתקן הישראלי לענין דרישות תכן בעבור מערכות פוטו וולטאיות.
 3. קבלת היתר להקמת מוקד קרינה מהמשרד להגנת הסביבה.
 4. מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית.
 5. מסמכים מלווים להיתר:
- תנאי להגשת בקשה להיתר הינו 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.
6. כאשר הבקשה כוללת מתקן אגירת אנרגיה, הגשת מסמך סביבתי ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה, הכולל תיאור של הטכנולוגיה המוצעת, כושר האגירה, מיקום המתקן, ההשפעות הצפויות על הסביבה והנוף והאמצעים למניעתן או צמצומן.
 7. הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון ליצור חשמל, המוקדם מביניהם, ופינוי רכיבי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדן.
 8. עם תום הפעילות של המתקן הפוטו-וולטאי ישוב ייעוד הקרקע והשימושים המותרים להיות על פי התכנית שחלה בשטח ערב אישור תכנית זו.
 9. תנאים לאישור תחילת עבודות:
- א. תנאי לאישור תחילת עבודות הבניה הוא צירוף מסמך הנחיות עבודה שייערך על ידי היזם אשר יגדיר את הפעולות הנדרשות למניעת הפצת מינים פולשים במהלך בניית המתקן, במהלך הפעלת המתקן, ובמסגרת השיקום הנופי לאחר פרוק המתקן.
 - 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.
 10. 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.
 11. בהיתר יכתב כי:
- א. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה המצאת תיעוד שטח התוכנית ע"י צילומים לוועדה המקומית.
 - ב. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה מסירת הודעה למערכת הביטחון ולרשות הטבע והגנים לפחות שבועיים מראש.
 - ג. עם תום פעילות המתקן 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 יזם



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

תנאים בהליך הרישוי	6.1
	<p>ומגיש התכנית.</p> <p>12. 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>א. רשות הטבע והגנים - כמפורט בסעיף 6.4.2 להלן.</p> <p>ב. רשות הניקוז - לתכנון מפורט של אמצעי ניהול מי נגר.</p> <p>ג. משרד הביטחון - בהיתר בניה הכולל הקמת מנופים ועגורנים יכול אישור לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>ד. חברת החשמל - בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים ומתוכננים וחיבורם לרשת החשמל.</p> <p>ה. מנהל מינהל החשמל במשרד האנרגיה - אישור לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.</p> <p>13. 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 הניקוז.</p> <p>14. יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/ נקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם רשות החשמל.</p>
תנאים בהליך הרישוי	6.2
	<p>בהיתר יירשם כי:</p> <p>(1) תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.</p> <p>(2) תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הביטחון, לרשות הטבע והגנים, ולרשות העתיקות שתימסר לפחות שבועיים מראש.</p> <p>(3) 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 הניקוז.</p> <p>(4) יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/ נקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם רשות החשמל.</p> <p>(5) 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>
גמישות לתכנית	6.3
	<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>1. תותר הגדלה בהספק המתקן בתנאים הבאים:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6.3	גמישות לתכנית
	<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> <p>יותר לחלק את השטח המיועד למתקן הפוטו-וולטאי לתאי שטח קטנים. החלוקה תיעשה בתשריט חלוקה כדין.</p>
6.4	חשמל
	<p>קווי מתח:</p> <p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. רשת עילית מתח נמוך - תיל אווירי מבודד (תאמ) על עמוד - 2.00 מ' תייל עילי חשוף - 3.0 מ'.</p> <p>ב. רשת עילית מתח גבוה - 5.0 מ' (או בהתאם לסעיף הרלוונטי בתקנון תכנית בניין ערים החלה במקום).</p> <p>ג. רשת תת-קרקעית במתח נמוך (רשת כבלים) - 0.5 מ' (המרחק למבנה יימדד מקצה הכבל הקרוב ביותר למבנה).</p> <p>ד. סוג ציוד של חברת חשמל- מרחק מחלק בולט של מבנה בלתי מאוכלס.</p> <p>ה. רשת תת-קרקעית במתח גבוה (רשת כבלים) - 1 מ' (המרחק למבנה יימדד מקצה הכבל הקרוב ביותר למבנה).</p> <p>ו. רשת תת-קרקעית 5.0 מ' (או בהתאם לסעיף הרלוונטי).</p>
6.5	תשתיות
	<p>כללי: כל מערכות התשתית בתחום המתקן הפוטו-וולטאי תהיינה תת קרקעיות ככל האפשר.</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. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח.</p>
6.6	קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה
	<p>1. כללי:</p> <p>א. הוראות סעיף זה יקראו בצרוף להוראות הכלולות בנספח הנופי-סביבתי של התכנית.</p> <p>ב. גדר המתקן תאפשר מעבר של בעלי חיים, בהתאם להנחיות רטג.</p> <p>ג. תאורת המתקן תתוכנן באופן שימנע זיהום אור.</p> <p>ד. 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>ה. היתרי בניה מכוח תכנית זו יינתנו לאחר התייעצות עם רטג ואישורה לנושאים הבאים:</p> <p>(1). גידור המתקן, ובכלל זה פרישת המעברים לבעלי חיים ומיקומם.</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.6
<p>(2) תאורת המתקן : למניעת זיהום אור. (3) למניעת הפצת מינים פולשים : נטיעות או שתילות בתחום התכנית. (4) למניעת הפצת מינים פולשים : האתרים מהם יובאו חומרים לבניה ולסלילה. (5) מסמך הנחיות עבודה לניטור מינים פולשים במהלך הבניה ובמהלך הפעלת המתקן. המסמך יגדיר את הפעולות הנדרשות למניעת הפצת מינים פולשים במהלך בניית המתקן, במהלך הפעלת המתקן, ובמסגרת השיקום הנופי לאחר פרוק המתקן. (6) מסמך הנחיות עבודה לניטור מעבר בעלי חיים במהלך הבניה ובמהלך הפעלת המתקן. המסמך יגדיר את הפעולות הנדרשות למניעת הפצת מינים פולשים במהלך בניית המתקן, במהלך הפעלת המתקן, ובמסגרת השיקום הנופי לאחר פרוק המתקן.</p>	

ניקוז	6.7
<p>ניקוז והידרולוגיה: א. התכנון המפורט ייעשה על פי עקרונות המוצעים בנספח הניקוז. ב. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים מהשטח לא תהיה גדולה מכמות הנגר והסחף במצב הקיים. ג. יש להעדיף חיפוי בצומח לייצוב הקרקע המקטין את הנגר והסחף היוצא מהשטח. ד. בבניית מתקני ההשהיה והגלישה יש להקפיד על אפשרות טיפול ותחזוקה למניעת נזק מצטבר. ה. בתכנון המפורט ניתן להוסיף מתקנים נוספים לייצוב והשהייה ולבצע בשלב מאוחר יותר במידה ויידרש ובתנאי שיוצבו במקומות המאפשרים גישה לעבודות. תנאי למתקן - רישוי תנאי לרישוי של התכנית המפורטת, על פי עקרונות נספח ניקוז זה, אישור רשות הניקוז שורק לכיש.</p>	

עתיקות	6.8
<p>היה והעתיקות שתתגלנה 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%.</p>	

הוראות בדבר קיום היועצות	6.9
<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>	

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

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 בתאי שטח מס' 101-103 שחל במקום ערב אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35