

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0580266

מתקן פוטו וולטאי קיבוץ יזרעאל

צפון

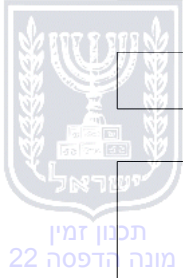
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבע

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

כחלק מהמאמץ העולמי לצמצום השפעות ההתחממות הגלובאלית ולאור ההסכמים הבינלאומיים שנחתמו בנושא, עליהם חתומה גם מדינת ישראל, יזמה ממשלת ישראל מערך פעולות לעידוד ייצור החשמל באנרגיות מתחדשות בכלל ואנרגיה סולארית בפרט. בין שאר הפעולות לעידוד ייצור החשמל באנרגיה סולארית נכללו הסדרה של תעריפי הייצור ואישורה של תמ"א 10/ד/10 מיום ה- 17.1.2011, י.פ. 6189, המסדירה את ההיבטים התכנוניים.

קיבוץ יזרעאל יחד עם חברת נופר אנרגיה נערכו להקמת אתר ליצור חשמל באמצעות לוחות פוטו וולטאיים בשטחי הקיבוץ, כחלק ובהתאמה למדיניות שאושרה בתמ"א 10/ד/10.

לאחר שנבחנו מספר חלופות, בהתאמה למדרג האפשרויות שנקבע בתמ"א, נבחר אתר באזור הדרום מזרחי של שטחי משבצת הקיבוץ, מדרום לכביש 675 וממזרח לכביש 60. בשטח זה מתאפשרת הקמת מתקן פוטו וולטאי בחטיבת קרקע של כ- 125 דונם. למטרה זו במסגרת תכנית זו מוצע שינוי יעודה ל "קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".

תפוקת החשמל המתוכננת במתקן זה עומדת על 10 מגהוואט.

חיבור החשמל לאתר יבוצע מקו מתח גבוה העובר בגבול הצפון מזרחי של התכנית קו החשמל להוצאת האנרגיה יתוכנן, יוקם ויופעל על ידי חברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מתקן פוטו וולטאי קיבוץ יזרעאל

מספר התכנית 204-0580266

1.2 שטח התכנית 123.706 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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
 קואורדינאטה X 230418
 קואורדינאטה Y 717981

הגלבו

1.5.2 תיאור מקום

שטחים חקלאיים באזור הדרום מזרחי של שטחי משבצת הקיבוע, מדרום לכביש
 675 וממזרח לכביש 60

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: יזרעאל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שטחי משבצת של קיבוע יזרעאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20570	מוסדר	חלק		13, 15
20573	מוסדר	חלק		12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 22



תכנון זמין
 מונה הדפסה 22



תכנון זמין
 מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 10 / ד / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10 תחולנה על תכנית זו.	6189	2086	17/01/2011
תממ/ 9 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
משצ/ 15	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית משצ/ 15 בתחומה בלבד.	3786		29/07/1990



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ליאת איינהורן פנחס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ליאת איינהורן פנחס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 2500		20/01/2019	ליאת איינהורן פנחס	12: 35 10/02/2019	נספח בינוי	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	1	22/11/2018	נועם לוי	12: 25 20/12/2018	נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז 1/3	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	1	22/11/2018	נועם לוי	12: 26 20/12/2018	נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז 2/3	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	27	22/11/2018	נועם לוי	12: 28 20/12/2018	נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז 3/3	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	64	06/02/2019	לחן סביון	12: 16 10/02/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 10000	1	18/10/2017	ליאת איינהורן פנחס	14: 58 18/10/2017	מצב מאושר	לא

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
	אחר	צבי סדור		קיבוץ יזרעאל קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ	יזרעאל	(1)		04-6598222	04-6598222	zvi@yizrael.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ יזרעאל.

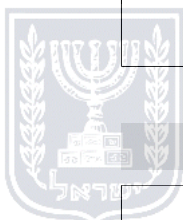
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צבי סדור		קיבוץ יזרעאל קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ	יזרעאל	(1)		04-6598222	04-6598222	zvi@yizrael.com

(1) כתובת: קיבוץ יזרעאל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)	2	03-5456054	02-5456054	
חוכר	צבי סדור			קיבוץ יזרעאל קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ	יזרעאל	(2)		04-6598222	04-6598222	zvi@yizrael.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עילית.

(2) כתובת: קיבוץ יזרעאל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאת איינהורן פנחס		ליאת איינהורן פנחס	תל אביב- יפו	מבצע קדש	8	054-7780207		leeatp@gmail.com
	מודד	אחמד זועבי	1345		נאעורה	(1)		052-3703550	04-6537159	
יועץ סביבה והידרולוגי ה	יועץ סביבתי	נועם לוי			עומר	עומרים	9	08-6224816		noam@geoteva.co.il
	יועץ סביבתי	לחן סביון			פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503646		lachan@ethos-group.co.il

(1) כתובת: כפר נאעורה ת.ד. 1137.



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
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 לייצור חשמל לרשת החשמל באמצעות המרה של אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית כפי שמוגדר בתמ"א 10/ד/10 על שינוייה.
קו ומתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או העברה 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 בשטחי קיבוץ יזרעאל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן בהספק של 10 מגה וואט לצורך הפקת חשמל בקיבוץ יזרעאל.
2. שינוי יעוד קרקע מ"אזור חקלאי" ל"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים" ול"דרך".
3. קביעת הוראות בניה.
4. קביעת שימושים ותכליות.
5. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, תנאים בהיתר ותנאים להפעלת המתקן.
6. קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות.
7. קביעת הוראות לפקיעת תוקף התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	48.91	0.04
קרקע חקלאית	123,657.57	99.96
סה"כ	123,706.48	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	48.91	0.04
דרך מוצעת	4,929.92	3.99
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	118,727.66	95.98
סה"כ	123,706.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	א. עיבוד חקלאי עד להקמת המתקן. ב. הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10, בהספק של כ- 10 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. ג. יותר הקמת שטח התארגנות ומבני קבלן זמניים. ד. לא יותרו מגורי שומר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. השטח מיועד למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר בשטח התכנית יהווה סטייה ניכרת. ב. תותר הקמה של מבנים ומתקנים הנדסיים הדרושים להפעלת המתקן הפוטו וולטאי. ג. המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא יגבילו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית. ד. חיבור מים קבוע למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי. ה. אין לבצע עבודות עפר כלשהן. ו. חיבור החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה. ז. שיקום השטח והשבתו לחקלאות יהיה עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך מאושרת בתא שטח מס' 3 כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"א 1965.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	בהתאם להגדרת דרך בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי הדרך תבוצע על בסיס מצעים בלבד.

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		
				מעל הכניסה הקובעת								
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי					צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1)	0.3	400	118728		1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
(2)	(2)	(2)	(2)		(3)	78		118728	פאנלים/קולטי ם	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 הבנייה שבטבלה הינם למבנים טכניים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפאנלים) ולמתקנים הנלווים להם. כל הקולטים והמתקנים הנלווים, ובכללם מעמדים לקולטים, שטח התארגנות זמני, מתקני מיתוג והשנאה (שאינם בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה, וזאת על פי מגבלות הבנייה הקבועות 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, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.

ג. טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מבנה 2.8 מ' מפני הקרקע.

גובה מבנה ממירים 3.25 מ' מפני הקרקע.

גובה פנל 3.0 מ' מפני הקרקע.

גובה גדר 3.0 מ' מפני הקרקע.

גובה עמוד מצלמה 4.0 מ' מפני הקרקע.

(2) עפ"י תשריט.

(3) גובה פאנל 3.0 מ' מפני הקרקע.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

א. הועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישורין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר.

ב. אישור ספק שירות חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.

ג. 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.

ד. מיקום מבני ומתקני ההשנאה יכלל בבקשה להיתר.

ה. התייעצות עם היחידה הסביבתית המקומית.

ו. קבלת חוות דעת משרד החקלאות.

ז. אישור הועדה 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.

ח. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי עפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות בנייה ובפיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריות של מבקשי ההיתר. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ט. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

י. מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום "הוראות להקמה, תפעול ושיקום מחנות קבלן".

יא. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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 בס"ק ג' לעיל ובכפוף לכל דין.

יב. המבנים במתקן הפוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.

יג. אישור רשות התמרור המוסמכת.

יד. הגשת כתב התחיבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.

טו. היתרי הבניה יינתנו לאחר תיאום עם חברת מקורות לעניין מתקני מי השתיה שבבעלותם ותואם עם ממשד הבריאות.

טז. היזם נדרש להעביר אישור לצה"ל (הנתמך ע"י FAA או ICAO לסוג הטכנולוגיה המתוכנן) לכך כי אין סיכון של סינוור מהתחנה או הצהרה כי המתקנים, אותם הוא מציב בפועל באתרים שיאושרו, זהים במאפייניהם למתקנים שהורכבו בשד"ת אזרחיים על פי אישור ה-FAA/ICAO (על פי עקרון הדמיות).

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

יז. לעת הוצאת היתר בניה, מוסד תכנון יבחן שימוש בטכנולוגיה מיטבית וייצור חשמל בהספק המקסימלי האפשרי בהתאם לשטח התכנית והוראותיה ובהתייחס לרישיון הייצור. בהיתר ירשם:

1. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.
2. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת בכתב לצה"ל (יש לוודא את קבלת ההודעה). הקמת התחנה תדרוש תאום מול צה"ל (עיתוי, משך סגירה אווירית וכו') תוך התייחסות לגובה עגורנים או מנופים.
3. 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 וקרבת כלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.
4. במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה אחת לשנה ע"י איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות. במידה ויימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות, יוסיף היזם אמצעים נוספים בהתאם להנחיות. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה כאמור אחת ל-3 שנים דו"ח יוגש לרשות הניקוז.
5. יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/נקבע על ידי חברת החשמל לישראל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל.
6. בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לשימוש חקלאי.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

7. היתר הפעלה למתקן הפוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:
 - i. לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד האנרגיה והמים, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954.
 - ii. מהנדס הועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.
8. הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד האנרגיה והמים בהתאם לחוק החשמל התשי"ד 1954.

6.3

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 23289/0 "יזרעאל, תל (מערב)" י"פ: 4888 עמ" 3811 מיום: 01/06/2000 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי

6.3

עתיקות

שסמכותה 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.

6.4

גמישות לתכנית

- יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים :
1. התקבל רישיון ייצור מותנה מרשות החשמל המבוסס בין היתר על סקר היתכנות מעודכן, להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק מוגדל.
 2. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו :
 - א. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה.
 - ב. לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.

6.5

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת המתקן הפוטו-וולטאי, קווי חשמל ופריצת דרכים :
 - א. תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים וכן פריצה של דרכי גישה להקמת עמודי חשמל, יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, תוך התחשבות במגבלות הנדסיות.
 - ב. לצורך גישה אל משטחים להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר בדרכים קיימות.
 - ג. לאחר גמר העבודה בכל אתר הקמת עמוד חשמל ו/או דרך גישה, ולא יאוחר מ- 3 חודשים מיום סיומה, יתבצע ניקוי יסודי של האזור, כך שלא ישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמוד. פני הקרקע, למעט שטח הדרך ו/או עמוד החשמל עצמו, יוחזרו למצבם המקורי.
 - ד. גדר המתקן תיבנה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
 - ה. בכל שלבי הבנייה ינקטו מירב האמצעים למניעת אבק משטח התכנית, ובכלל זה : הרטבת דרכים ככל שיידרש, מניעת שפיכת חול ואגרגטים מגובה רב, כיסוי משאיות והגבלת מהירות נסיעה בדרכי עפר של עד 25 קמ"ש. ו. עבודות ההקמה יעשו באתר בהתאם ל"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד בניה), 1979" ו- "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990". העבודות יעשו בשעות המוגדרות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992, כשעות סבירות לביצוע עבודות תשתית בשטחים פתוחים".
 - ז. בשלב ההקמה בלבד ניתן יהיה להקים שירותים כימיים/ביולוגיים.
 - ח. הסדרי פינוי האשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והיחידה הסביבתית. פסולת בת מחזור תופרד ותועבר למפעלי מחזור.
2. מניעת מפגעים סביבתיים בעת התפעול השוטף של המתקן הפוטו וולטאי :
 - 2.1 תאורה, גדר וכבלי חשמל :
 - ב. ככל הניתן לא יעשה שימוש בתאורה קבועה באתר. יש עדיפות בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). יש להקפיד שגוף התאורה יותקן בזווית של 90 מעלות כדי למנוע זליגת אור כלפי השמיים. יש לשאוף כי התאורה תופעל רק במקרי חירום ולצורך תחזוקה. התפעול השוטף יעשה ללא כל שימוש בתאורה, למעט בשער הכניסה עם עדיפות להפעלה על ידי חיישני תנועה.
 - 2.2 הגנה על בעלי חיים :

- כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמודות השנאים ימוגנו מאחורי צינורות קשיחים ו/או יטמנו בקרקע כך שימנעו סכנת התחשמלות לבעלי חיים מכרסמים.
- 2.3 מזעור ההשפעה על הנוף החקלאי והשטחים הפתוחים :

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.5**

א. צבעי מבני השנאים וחדר הבקרה יקבעו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
 ב. לאחר הקמת התשתיות לתחנה תותר זריעת צומח עשבוני טבעי, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.

ג. טיפול בהתפתחות צמחיה גבוהה יבוצע על ידי כיסוח או עקירה במידת האפשר ובעדיפות ראשונה, או על ידי הדברה סלקטיבית בחומרים המאושרים לשימוש, במינונים המינימליים הנדרשים במידה שאמצעים עדינים יותר לא יצליחו.

ד. תבוצע פעילות למניעת התבססות צומח פולש בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.
 2.4 מניעת מטרדים:

א. מכולות ו/או מבני ההשנאה יהיו נעולים ועליהם יהיה שילוט מתאים המתריע על רמות קרינה אלקטרו-מגנטית סביב ובתוך המבנים.

ב. הסדרי פינוי אשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית.
 2.5 מניעת זיהום קרקע:

א. היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים, בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה.
 ב. לא תהיה הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.

ככלל, כל פגיעה בסביבה תחייב שיקום נופי להחזרת המצב לקדמותו.

3. מניעת מפגעים סביבתיים בעת פירוק המתקן הפוטו-וולטאי מבנים ותשתיות:

א. תהליך פירוק המתקן, לאחר סיום הפרויקט ייעשה תוך הקפדה על שמירת גבולות העבודה בתחום המגרש המיועד למתקן, ומניעת כל פגיעה בשטח הסובב.

ב. ההנחיות לעניין מניעת מטרדי אבק ורעש, פינוי אשפה והקמת שירותים זמניים שפורטו בסעיף "מניעת מפגעים סביבתיים בעת הקמת המתקן הפוטו וולטאי, קווי חשמל ופריצת דרכים" לעיל יחולו גם בעת פירוק המתקן.

ג. עם הפירוק ישלחו החומרים למחזור/שימוש חוזר, ככל הניתן, ובהתאם לשימושים ולטכנולוגיות אשר יהיו זמינים באותה העת.

ד. פירוק המתקן ייעשה תוך שמירה על היבטים סביבתיים ושמירה על איכות הקרקע והכל בהתאם להנחיות משרדי הגנת הסביבה ו/או חקלאות ו/או רשות הטבע והגנים.

בטחון ובטיחות**6.6**

א. המתקן יהיה מואר בתאורת אזהרה על פי התקן הישראלי החדש 5139. תכנון תאורת האזהרה תתואם מול חיל האויר.

ב. קווי המתח המובילים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת ייתכנות להטמנה תת קרקעית. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם ימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות טיסה.

ג. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המתקנים, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המגודר דורשת אישור נפרד.

ד. הקמת התחנה תדרוש תאום נפרד מול חיל האויר (עיתוי, משך סגירה אווירית וכו') תוך התייחסות לגובה מנופים או עגורנים.

תשתיות**6.7**

א. כללי: כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.

ב. חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח הרשות המוסמכת. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.

6.7	תשתיות
	ג.כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח. ד.היתר בניה יכלול את כל הנדרש לפי תמ"א 10/ד/10.

6.8	ניקוז
	א.כל ההנחיות בנושא ניקוז ונגר עילי יהיו עפ"י ההנחיות המקצועיות של האגף לשימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות: 1.כמות הנגר העילי היוצאת משטח התכנית לא תגדל מעבר לזו הנוכחית בעקבות הקמת המתקנים הפוטו-וולטאיים. 2.בהתאם לתנאי השטח ושימושי הקרקע במתקן ובהתאם לצרכים וליכולת, על פי תנאי הקרקע במקום, ייעשה שימוש במי הנגר לצורך הרוויית הקרקע באזור התכנית. 3.נגר הנוצר בשטח התכנית לא יוזרם מיידית וישירות אל שטחים חקלאיים הסמוכים לתכנית וזאת על מנת למנוע נזקים לשטחים אלו. 4.בשטח התכנית יבוצע תכנון הניקוז תוך שמירה על תוואי הזרימה הטבעי הקיים, ככל שיאפשרו האילוצים ההנדסיים של הקמת הפאנלים. ב.על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת לוודא שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תעלה על הכמות שנתרמה לשטח בטרם הקמת המתקן. ג.על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע. ד.יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים בתכנית הטבעית של הקרקע הקיימת או כגידולים חקלאיים התואמים את השימוש של המתקן הפוטו-וולטאי. ה.תכנית הניקוז תראה שימור נגר בתחום המתקן לסופת גשם יומית בעובי של 50 מ"מ. ו.שימור קרקע בתחום התכנית ע"י זריעה/עידוד צמחייה מתאימה, בין הפאנלים ובתוואי התעלות להגדלת חספוס הקרקע וחדור המים. ז.מתקני הניקוז בשטח המתקן, ייבדקו ותחזקו באופן רציף לאורך השנה ולפני עונת הגשמים באחריות מפעיל האתר. ח.יש לבצע ניטור של כמויות הנגר והסחף ויעילות מתקני הניקוז בהפחתת נגר וסחף במשך 5 שנים מיום הפעלת האתר ע"י איש מקצוע, דו"ח שנתי יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות מחוז עמקים. ט.במידה ויימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות, יוסיף היזם אמצעים נוספים. י.לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה זו אחת ל-5 שנים דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות מחוז עמקים.

6.9	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

6.10	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטלה השבחה במידת הצורך בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

א.תכנית זו תאפשר הוצאת היתרי בנייה למתקן פוטו-וולטאי בתוך חמש שנים בלבד מיום אישורה.

ב.תכנית זו תיחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן פוטו-וולטאי מכוחה בתוך חמש שנים מיום אישורה, וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך שלוש שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו-וולטאי המייצר חשמל.

ג.מוסד תכנון שאישר את התכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בכפוף לתנאים המפורטים לעניין בתמ"א 10/ד/10, ובתנאי שפרסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.

ד.פקע תוקפה של תכנית כאמור לעיל יחול הייעוד שחל במקום ערב אישורה, אזור חקלאי.

ה.תוקף התכנית יוגבל ל-25 שנים ממועד הקמת המתקן. לאחר מכן ישוב ייעוד הקרקע לקדמותו. הועדה המחוזית תהיה רשאית בהחלטתה להאריך את מועד פקיעת התכנית לפרקי זמן נוספים. דיון בהארכת תוקף התכנית יתקיים עד שנה לפני מועד פקיעת תוקפה. באחריות מגיש התכנית לפנות ולבקש דיון כאמור.

