

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0677617

מתקן פוטו וולטאי ביכורה - שדי תרומות

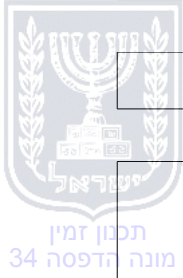
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי עמק המעיינות

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לאפשר הקמת מתקן פוטו וולטאי, בהספק של כ- 20 מגה וואט, בשטחים החקלאיים של ישובי ביכורה וזאת על ידי קביעת ייעוד הקרקע ליעוד "קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים" בהתאם לתמ"א 1.

התכנית גם מאפשרת הקמת מבנים ומתקנים לייצור חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי מתקני תשתיות, מתקני עזר, מיתוג והשנאה, ממירים, גדרות, שערים ודרכים תפעוליות.

התכנית עומדת בהוראות תכנית מתאר ארצית 1, פרק מתקנים פוטו וולטאיים והיא נערכה על פי הנחיותיה. התכנית תואמת ליעדי הממשלה, להסדרה שפורסמה ע"י רשות החשמל והיא עומדת בהוראות תמ"א 1, לרבות פרק מתקנים פוטו וולטאיים ונגזרת מהן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מתקן פוטו וולטאי ביכורה - שדי תרומות

202-0677617

מספר התכנית

317.944 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק 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 עמק המעינות

244495 קואורדינאטה X

706802 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח חקלאי מצפון למושב רוויה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

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
20908	מוסדר	חלק		1-3, 9
20926	מוסדר	חלק		21

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב פישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב פישר		1	1: 2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 08 03/03/2019	יעקב פישר	03/03/2019		1: 2000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	15: 03 22/10/2020	יעקב פישר	22/10/2020		1: 2000	מנחה	בינוי
לא	מסמך נופי סביבתי	14: 18 08/10/2018	דויד מנינגר	08/10/2018	83	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	16: 58 27/02/2019	דויד מנינגר	27/02/2019	25	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	תשריט ניקוז על רקע מדידה	17: 00 27/02/2019	דויד מנינגר	27/02/2019		1: 2000	מנחה	ניקוז

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	יוסי דדון		רוויה- מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתופ	רויה	(1)				yosida@walla.com
	פרטי	אבישי יפרח		רוויה- מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתופ	רויה	(1)		077-7909588		
	פרטי	עובד יצחק		רחוב-מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית	רחוב	(2)				rehov@walla.com
	פרטי	עשהאל כהן		רחוב- מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתופית	רחוב	(2)		04-6588086		
	פרטי	אורי מרדכי		שדי תרומות- מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות חק	שדי תרומות	(3)				ahuva_c6@walla.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דוד קירמה		שדי תרומות מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות חק	שדי תרומות	(3)		04-6588033		

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: מושב רוויה- מד.ג. עמק המעינות.
- (2) כתובת: מושב רחוב, ד.ג. עמק המעינות.
- (3) כתובת: מושב שדי תרומות ד.ג. עמק המעינות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גרינדיי אנרגיה מתחדשת בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה) (1	19	073-2505657	073-2505638	YagelS@opc- energy.com

(1) כתובת: הארבעה 19, ת"א.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב פישר		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		office@fe- arc.co.il
	יועץ סביבתי	דויד מנינגר		גיאוטבע	עומר	(1)	11	08-6909305		Admin@geot eva.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מרדכי ספיר	470	ספיר מדידות	באר שבע	(2)	33	08-6423906		sapir@bezeqint.net

(1) כתובת: פ.ת. עומר עומרים 11.

(2) כתובת: גרינבוים יצחק 33, ב"ש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 ליצור חשמל לרשת החשמל באמצעות המרה של אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית, כפי שמוגדר בתמ"א 1, פרק 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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן פוטו וולטאי בשטחים החקלאיים של יישובי ביכורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) הקמת מתקן בהספק של כ-20 מגה וואט לצורך הפקת חשמל.
- (ב) קביעת ייעוד "קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים".
- (ג) קביעת השימושים המותרים.
- (ד) קביעת הוראות בניה.
- (ה) קביעת הנחיות סביבתיות נופיות וחקלאיות.
- (ו) קביעת התנאים למתן היתר בניה והתנאים בהיתר.

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

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	20
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	20
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	10
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	20
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנון מפורט	317,944	100
סה"כ	317,944	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	9,603.23	3.02
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	308,340.79	96.98
סה"כ	317,944.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>בנוסף לשימושים חקלאיים בשטח זה יותרו שימושים לצורך טיפול והשהיית מי נגר:</p> <p>א. רצועות ניקוז, מתקני ניקוז ותעלות ניקוז.</p> <p>ב. סוללות עפר להגנה מפני הצפות.</p> <p>ג. דרכי שירות, דרכי גישה לתחזוקת התעלות ולשטחים החקלאיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>קווי תשתיות ומים - בתאי השטח הרלוונטיים בהם מסומן מעבר קו מים באיכות מי שתיה יותר מעבר קווי תשתית אלה, לרבות גישה חופשית לצורך עבודות פיתוח ותחזוקת הקו.</p>
4.2	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 1, בהספק של כ-20 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, אגירת חשמל ומבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות.</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.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. השטח מיועד למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר בשטח התכנית יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. בשטח התכנית יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם.</p> <p>3. המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.</p> <p>4. בתום הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי יפרק היזם ומגיש התכנית את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, יובטח פינוי שטח התכנית, והקרקע תשמש לחקלאות או לפי ייעוד בתכנית מאושרת ערב אישור המתקן הפוטו-וולטאי.</p> <p>5. חיבור מים קבוע למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.</p> <p>6. תותר הקמת גדרות היקפיות ושערים בגובה 3 מ', שערים ואמצעים למיגון ואבטחה עפ"י הנחיות קב"ט בטיחות משרד האנרגיה. פרט הגדר יתואם עם רט"ג לעניין המעבר בעלי חיים.</p> <p>7. מיקום חדרי השנאים יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית לעניין מרחקי הפרדה בגין קרינה.</p> <p>8. גובה הפאנלים הפוטו-וולטאיים לא יעלה על 3 מ', גובה התשתיות הנלוות ומבני העזר במתקן לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>9. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים.</p> <p>10. עבודות עפר יצומצמו ככל הניתן.</p> <p>11. 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</p>

קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים**4.2**

משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לרבות הסרת מתקנים, משטחי בטון וגדרות. האחריות לשיקום הקרקע לחקלאות תהיה על יוזם ומגיש התכנית.

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

13. הגישה לאתר תעשה על דרכים קיימות בלבד. לא תהיה פריצת דרכים חדשות.

14. באתר תותקן תאורה שתשמש לחירום בלבד.

תאורה זו תכוון כלפי הקרקע ואל פנים האתר, למניעת זיהום אור.

15. הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר, ובהתייחס לרשיון הייצור.

16. מיקום מבני ומתקני ההשנאה ייכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.

17. מבני אגירת החשמל ימוקמו בסמוך לכניסה לאתר.

18. קווי תשתיות ומים - בתאי השטח הרלוונטיים בהם מסומן מעבר קו מים באיכות מי שתיה יותר מעבר קווי תשתית אלה, לרבות גישה חופשית לצורך עבודות פיתוח ותחזוקת הקו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
קדמי (1)			1	500	250	250	20000	308273	מבנים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
אחורי (1)			1	480		480	20000	308273	מבנים לאגירת חשמל	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
צידי-ימני (1)							20000	308273	פנלים/קולטים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
צידי-שמאלי (1)			3							

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, כמנון זמין מונה הדפסה 34

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

ד. בתא שטח זה תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל, לרבות התחום שבין קו המגרש לקו הבניין.

ה. גובה עמודי תאורה ומצלמות אבטחה 8 מ', גובה גדר 3 מ'. חריגה מגבהים אלו תתאפשר בתיאום עם משרד הבטחון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

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:
- (א) הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר, ובהתייחס לרשיון הייצור.
- (ב) תנאי למתן היתר בניה הינו פריסת הפאנלים על הקרקע מצומצמת למינימום ההכרחי בהתאם לרשיון ייצור החשמל התקף, והשטח הנותר ימשיך לשמש לפעילות חקלאית.
- (ג) אישור ספק שירות חיוני ואישורי מנהל החשמל במשרד התשתיות הלאומיות לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- (ד) תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, אגירת חשמל, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים וחיבורם לרשת החשמל.
- (ה) מיקום מבני ומתקני ההשנאה ייכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.
- (ו) 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.
- (ז) התייעצות עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.
- (ח) 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.
- (ט) 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.
- (י) תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים יהיה אישור משרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- (יא) מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. המחנה יוקם בהתאם למסמך רשות הטבע והגנים מחוז דרום "הוראות להקמה, תפעול ושיקום מחנות קבלן".
- (יב) 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.
- (יג) המבנים במתקן פוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- (יד) הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
- (טו) תנאי למתן היתר בניה הכולל חיבור לקו חשמל מתח גבוה יהיה קיום התייעצות עם רשות שדות התעופה האזרחית ועם משרד הביטחון למניעת פגיעה בבטיחות הטיסה.
- (טז) תנאי למתן היתר בניה תיאום עם רשות הניקוז לתכנון מפורט של אמצעי הגנה משיטפונות.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>(יח) תנאי להיתר בניה הינו אישור רשות הניקוז לתוכניות הניקוז המפורטות. (יט) היתר הבניה יכלול את כל הנדרש לפי תמ"א 1. (כ) אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים יהיה תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p>	

תנאי להקמה	6.2
<p>בהיתר יירשם : 1. בהיתר הבניה יירשם תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית. 2. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הביטחון שבועיים מראש. 3. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה מסירת הודעה לחיל האוויר. 4. שבועיים לפני הקמת התחנה, תימסר הודעה לרשות הטבע והגנים. 5. בהיתר הבניה יירשם כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לאחר פירוק המתקן בהתאם בהתאם לסעיף 5.3.13-14, פרק מתקנים פוטו-וולטאיים, חטיבת תשתיות בהוראות תמ"א 1. 6. 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". 7. בהיתר יירשם "יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע/ נקבע על ידי חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים-חשמל". 8. 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. 9. בהיתר יירשם "היתר הפעלה למתקן הפוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה : א. לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות, לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשי"ד 1954. ב. מהנדס הועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה. 10. הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם לחוק החשמל התשי"ד 1954.</p>	

סביבה ונוף	6.3
<p>1. למניעת פגיעה בערכי טבע ואקולוגיה ינקטו האמצעים הבאים : א. 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 30*30 עם צורת</p>	

"למד". פרט הפתחים ובכלל זה המידות יתואם מול רט"ג.

ב. תבוצע סריקה של גדר האתר, כולל הפתחים, בתדירות של אחת לחודש על מנת לוודא תקינותם.

ג. בתקופת התפעול יבוצע ניטור אקולוגי תקופתי (פעמיים בשנה) הכולל סריקת גדרות האתר לבחינת תקינות השימוש בפתחי מעבר בע"ח ויוגש דו"ח להגנ"ס ורט"ג.

ד. אמצעים בנושא מינים פולשים וצמחייה:

(1) בהתאם לצרכי הטיפול הנופי ותכנית הניקוז יעשה שימוש בצמחייה על ידי שזרוע מינים מקומיים בהתייעצות עם אגרונום/אקולוג. תינתן עדיפות למיני צמחים נמוכים ומשתרעים תוך התאמה למערכת האקולוגית המקומית.

(2) במסגרת הפיתוח הנופי תינתן העדפה לשימוש בצמחייה מרובת צוף, המעודדת התפשטות פרפרים ודבורים. התייחסות לנושא תהיה בהתאם לתכנית השזרוע.

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

(4) 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.

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

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

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

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

(6) ניטור מינים פולשים:

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

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

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

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

(7) ככל שימצאו מינים פולשים או מתפרצים הם יטופלו לפי עקרונות רט"ג לטיפול במינים פולשים.

ה. ככל לא יעשה שימוש בשטח התכנית במלכודות ללכידת בעלי חיים (דבק, אמצעי הרעלה, רשת). במידת הצורך, ולאחר חוות דעת מקצועית, ניתן יהיה להשתמש במלכודות רשת בלבד.

ו. 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.

ז. עמודי החשמל החדשים שיוקמו במסגרת התוכנית ימוגנו על מנת למנוע התחשמלות עופות דורסים.

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

ט. 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






תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>סריקת התעלות למציאת נוכחות בעלי חיים לכודים טרם הנחת תשתיות ומילוי התעלות. י. בקשה להיתר תכלול רצועת חיץ לגינון ולנטיעות לאורך גבול התכנית ברוחב של 1-2 מ'. הרכב המינים שיינטעו יקבע אגרונום/אדריכל נוף.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.4 סביבה ונוף</p> <p>2. 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. 3. בשעות החשוכות עבודות ההקמה יבוצעו רק אם לא תהא חריגה מתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג 1992. 4. תאורה: א. ככלל התאורה באתר תהיה במצב תפעולי כבוי בשגרה. ב. הפעלת התאורה תהיה במקרה של אירוע בטחון בשעות הלילה. ג. התאורה שתותקן תהיה תאורת Full cut-off בעלת אור חם, שהטמפרטורה שלה אינה עולה על 3000 קלווין, בעדיפות נורות נל"נ. ד. התאורה תופנה כלפי הקרקע ואל פנים המתקן. 5. למניעת פגיעה בשטחים חקלאיים ינקטו האמצעים הבאים: א. תנועת כלי הרכב תתבצע בדרכים קיימות בלבד או בדרך חדשה המסומנת בתכנית זו להגעה לאתר. ב. תתבצע בקרת מהירות זרימת נגר עילי למניעת ארוזיה וסחף קרקע באמצעות הסדרת שיפועים ושתילת צמחייה מקומית נמוכה. ג. יתבצע ניטור סחף בשטח האתר בסיום עונת הגשמים. תקופת הניטור הינה בהתאם להנחיות נספח הניקוז. 6. למניעת פיזור והסעת אבק מהאתר ינקטו האמצעים הבאים: א. תנועת כלי הרכב מחוץ לאתר תתבצע בדרכים קיימות בלבד. ב. תוגבל מהירות הנסיעה בשטח האתר ל 20 קמ"ש. יתלה שלט בכניסה לאתר שיגביל מהירות בהתאם. ג. העמסת חומר למשאיות תעשה בגובה נמוך ככל הניתן. ד. משאיות להובלת פסולת אל מחוץ לאתר יכוסו בריעות מתאימות ומהודקות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>6.5 ניקוז</p> <p>1. תכנית הניקוז תראה שימור נגר בתחום המתקן לסופת גשם יומית בעובי של 30 מ"מ. 2. שימור קרקע בתחום התכנית ע"י זריעה/עידוד צמחייה מתאימה, בין הפאנלים ובתוואי התעלות להגדלת חספוס הקרקע וחדור המים. 3. שימור קרקע ע"י שיחים או מתקן בעל השפעה דומה ע"פ עקרונות מסמך ניהול הנגר. 4. חיבור מערכת הניקוז של המתקן ע"י תעלה למערכת הניקוז האזורית, נחל מודע, בתיאום עם רשות הניקוז. 5. מתקני הניקוז בשטח המתקן, ייבדקו ויתוחזקו באופן רציף לאורך השנה ולפני עונת הגשמים באחריות מפעיל האתר. 6. 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. 7. במידה ויימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות, יוסיף היזם אמצעים נוספים.</p>

ניקוז	6.5
8. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה זו אחת ל-5 שנים דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות מחוז עמקים.	

תשתיות	6.6
<p>א. כללי: כל מערכות התשתית בתחום המתקן הפוטו-וולטאי תהיינה תת קרקעיות, ויבוצעו בהתאם לדרישות הוועדה.</p> <p>ב. 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. 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>	

עתיקות	6.7
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות בהתאם לדין. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי 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>	

גמישות לתכנית	6.8
<p>יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים:</p> <p>א. התקבל רשיון ייצור מותנה מרשות החשמל המבוסס בין היתר על סקר היתכנות מעודכן להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק מוגדל או מוקטן.</p> <p>ב. הגדלת ההספק לא תחייב אישור קו מתח עליון חדש.</p> <p>ג. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החיבור לרשת החשמל יהיה בהתאם לאישור חברת החשמל לישראל. 2. לא יוגדל השטח ביעוד "קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים". <p>- ניתן לחלק את השטח לתאי שטח קטנים ולהקים מתקנים קטנים, בתאי השטח שיווצרו, לאחר קבלת חו"ד חברת החשמל לישראל. החלוקה תעשה בתשריט חלוקה כדין.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.9
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

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

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

<ol style="list-style-type: none"> 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. 	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. מוסד התכנון רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בהתאם לתמ"א 1, פרק מתקנים פוטו וולטאיים, סעיף 3.7, ותפורסם על כך הודעה כפי שמתפרסמת הודעה על אישור תכנית.
4. פקע תוקפה של התכנית כאמור לעיל יחול הייעוד בתא שטח מס' 10 בייעוד חקלאי.
5. תוקף התכנית יוגבל ל-25 שנים ממועד הקמת המתקן. לאחר מכן ישוב ייעוד הקרקע לקדמותו. הוועדה תהיה רשאית בהחלטתה להאריך את מועד פקיעת התכנית לפרקי זמן נוספים. דיון בהארכת התכנית תוקף התכנית יתקיים עד שנה לפני מועד פקיעת תוקפה.

הפעלת המתקן:

הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים בהתאם לחוק החשמל התשי"ד 1954, בנוסף לכל האמור בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34