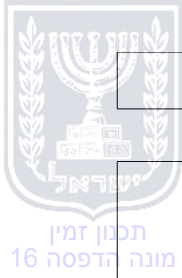


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0919001

כפר בלום - מתקן פוטו וולטאי



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/06/2022

לאשר את התוכנית

18/07/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת מדרום מערב לקיבוץ כפר בלום, מצפון לדרך 977 וממערב ובצמידות לדרך 9778. בשטח התכנית הוקם מתקן פוטו וולטאי מכוח היתר בניה שמספרו 2020001. תכנית זו באה להסדיר את שימושי הקרקע הקיימים בשטח.

התכנית משנה שטח ביעוד חקלאי ליעוד קרקע מעורב של חקלאות ומתקנים הנדסיים, וזאת במטרה ליצור מסגרת תכנונית המאפשרת הקמה של שדה פוטו וולטאי בהספק של כ-9 מגה וואט בשטח התוכנית. התכנית שואבת את כוחה מתמ"א 1, המאפשרת שינוי ייעוד הקרקע למטרה זו, מתוך כוונה להגדיל את תרומתן של אנרגיות מתחדשות למשק החשמל הישראלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

כפר בלום - מתקן פוטו וולטאי

253-0919001

מספר התכנית

114.498 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

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 הגליל העליון

קואורדינאטה X 255802

קואורדינאטה Y 786007

1.5.2 תיאור מקום כ-300 מ' מצפון לדרך 977 וצמוד ממערב לדרך 9778**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: כפר בלום

נפה צפת

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
13494	מוסדר	חלק	3	2, 11

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מתקנים פוטו- וולטאי ם	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
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
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
05/12/1985		914	3278	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/4608 רק בתחומה.	החלפה	ג/4608



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון אייל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון אייל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 10 16/12/2020	רן מולכו	01/03/2019	17		מנחה	ניקוז
לא		11: 35 19/01/2021	חן חפץ	19/01/2021	45		מנחה	סביבה ונוף
לא	הנספח מחייב לעניין מיקום הגדר ההיקפית.	16: 12 21/06/2022	תמר גלעדי	04/11/2021	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 32 19/01/2021	רן מולכו	19/01/2021	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא		08: 37 22/06/2022	תמר גלעדי	21/06/2022	1	1: 2500	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			קיבוץ כפר בלום	כפר בלום	כפר בלום	1	04-6948511	04-6948666	mazkirut@k bm.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משקים אנד פרטנרס	געש	(1)	1	03-5656250		didi@mske.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 322 געש.

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	רון אייל		גלעדי אייל אדריכלים	שדה נחמיה	שדה נחמיה	1	04-6996959		ron@gaa.co.i l
אדריכלית	יועץ	תמר גלעדי	119677	גלעדי אייל אדריכלים	שדה נחמיה	שדה נחמיה) (1	1	04-6996959	04-6996959	tamar@gaa.c o.il
מתכננת סביבתית	יועץ סביבתי	חן חפץ		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590000	03-9024224	chen.heffetz @avivamcg.c om



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ניקוז	יועץ	רן מולכו	9955549	ליגמ פריקטים סביבתיים בע"מ	הרדוף	(2)		04-9059397	04-9059397	office@lygm. co.il
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(3)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון 1214500.

(2) כתובת: קיבוץ הרדוף.

(3) כתובת: אזור תעשייה צפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
ממיר	מתקן בתוך מבנה המתאים את המתח הישר המיוצר בקולטים לזרם חילופין המתאים לרשת החשמל הארצית.
מתקן פוטו-וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל באמצעות המרה של אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית כפי שמוגדר ב-תמ"א 1.
ספק שירות חיוני	כהגדרתו בחוק משק החשמל, התשנ"ו 1996, על תיקוניו.
קו תשתית	קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב.
שנאי	מתקן המעלה מתח חשמלי נמוך למתח גבוה/ עליון.

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 הנדסי - פוטו וולטאי קרקעי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעוד קרקע שימושים והוראות להקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק של 9 מגה-וואט, לצורך הפקת חשמל מאנרגיה סולארית, אשר יחובר באמצעות קו מתח גבוה.
- קביעת ופירוט השימושים המותרים בקרקע חקלאית ומתקן הנדסי.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
- קביעת הנחיות סביבתיות וחקלאיות.

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

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	114,498.01	100
סה"כ	114,498.01	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	114,498.01	100
סה"כ	114,498.01	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. התקנת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמ"א 1 בהספק של כ-9 מגה-וואט לרבות מבנים ומתקנים ליצור חשמל באנרגיה סולארית, מתקני חשמל הקשורים בהם, מתקנים ומתקני עזר כגון מתקני מיתוג והשנאה, ממירים, כבלים ומבני השנאה, מבני פיקוד ובקרה, מחסן לתחזוקה, כל זאת בהתאם לדרישות התפעוליות, וכן גידור ומרכיבי אבטחה, דרכים פנימיות וכל הנדרש לתיפקודו השוטף של המתקן הפוטו-וולטאי. הספק המתקן יהיה בהתאם לטכנולוגיה המיטבית לעת מתן היתר הבנייה ובכפוף להוראות הגמישות בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>ב. הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום, בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו-וולטאי.</p> <p>ג. בשטח יתאפשר שימוש חקלאי עד להקמת המיזם ובמהלך הקמתו ותיפעולו ככל הניתן, בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ד. באפיק וברצועות המגן של "תעלה מרכזית גליל עליון" המסומנת בתמ"א 1 יותרו רק השימושים המפורטים בסעיפים 6.1.1. ו- 6.1.2. בפרק הנחלים בתמ"א 1.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. עבודות העפר תהיינה מזעריות וללא ישור מפלסים.</p> <p>ב. בשלב ההקמה באם גדר האתר תהיה זמנית, תוקם בתוך גבולות התכנית. גדר המתקן הקבועה תבוצע בהתאם לסימון בנספח הבינוי של תכנית זו.</p> <p>ג. לא יותרו מגורי שומר.</p>
ב	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>א. כל עוד לא קם מתקן פוטו-וולטאי יותרו כל השימושים המותרים על-פי תכניות מאושרות.</p> <p>ב. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>השטח מיועד למתקן פוטו-וולטאי, שימוש אחר שאינו חקלאי יהווה סטיה ניכרת.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>א. חיבור החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה</p> <p>ב. חיבור מים קבוע למתקן, באם יידרש, יעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי.</p>
ה	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בשטח זה תותר הקמת סוללות ותעלות ניקוז לניהול נגר ומניעת נזקי שטפונות.</p>
ו	<p>פעילות חקלאית</p> <p>א. תותר פעילות חקלאית בכל שלבי ההקמה והתיפעול.</p> <p>ב. עם תום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי השימוש המותר יהיה חקלאי, לפי התכנית שחלה בשטח ערב אישור תכנית זו. היזם ומגיש התכנית יפרק את המתקן הפוטו-וולטאי לרבות התשתיות שהוקמו עבורו, ויובטח פינוי שטח התכנית. השבת השטח לשימוש חקלאי תהיה על-פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
ז	<p>תחזוקה</p>

קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	4.1
המתקן ופעילותו הכרוכה בהפעלותו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מעל הכניסה הקובעת							
				עיקרי	שרות						
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מעל הכניסה הקובעת	3	50	114458	פנלים פוטו וולטאים	1	מתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(2)	0.01	114458	שנאים, ממירים ומערכות השמל	1	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

הערה ברמת הטבלה:

- 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 בתכנית מרבית ומגבלות הבניה הקבועים בתכנית זו.
- זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, הינן ייעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת ולכל שימוש אחר, כאמור, יחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות התכנית ובטבלה שלעיל.
- בתחום קווי הבניין תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל




הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) גובה מבנה 2.8 מ' מפני הקרקע, גובה מבנה ממירים 3.5 מ' מעל פני הקרקע, גובה פאנל 3 מ' מפני הקרקע, גובה גדר 3 מ' מפני הקרקע, גובה עמוד מצלמה 4 מ' מעל פני הקרקע.

6. הוראות נוספות



6.1	גמישות לתכנית
	<p>יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 לתוכנית זו אם לא יוגדל השטח ביעוד לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים. 3. החיבור לרשת יהיה בקו מתח גבוה.
6.2	עיצוב אדריכלי
	<ol style="list-style-type: none"> א. מבני הבקרה הממירים וההשנאה יצבעו בגוונים המשתלבים בנוף החקלאי המאפיין את אזור התכנית. ב. המתחם יוקף בגדר בגובה של עד 3 מטר. הגדר תשתלב בצבעה בנוף החקלאי המאפיין את אזור התכנית. ג. לאורך הגדר ההיקפית תשולב צמחייה טבעית ומקומית על מנת למזער את המופע הנופי של המתקן.
6.3	סביבה ונוף
	<p>בדופן המזרחית של התכנית יבוצע ברום הסוללה חיץ נופי לצורך הסתרת המתקן מהדרך האזורית.</p> <p>למניעת פגיעה בערכי טבע ואקולוגיה ינקטו האמצעים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לאחר ההקמה - יצירת פתחים בגדר האתר למעבר בעלי חיים קטנים. מידות הפתחים כ- 20 * 15 ס"מ, ללא צורת "למד" או לחילופין 30 * 30 עם צורת "למד". פרט הפתחים הסופי ובכלל זה המידות והמרחקים בין הפתחים יתואם מול רט"ג. ב. בקרבה לתעלת הניקוז בציר מזרח-מערב בפאה המזרחית של התכנית, יהיה ריבוי של פתחים. ג. תבוצע סריקה של גדר האתר, כולל הפתחים, בתדירות של אחת לחודש על מנת לוודא תקינותם. ד. בתקופת התפעול יבוצע ניטור אקולוגי תקופתי (פעם בשנה) הכולל סריקת גדרות האתר לבחינת תקינות ישימות השימוש בפתחי מעבר בע"ח ויוגש דו"ח להגנ"ס ורט"ג. ה. אמצעים בנושא מינים פולשים וצמחייה: <ol style="list-style-type: none"> (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. <ol style="list-style-type: none"> ו. ערכי טבע מוגנים בהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה (התשנ"ח 1998): <ol style="list-style-type: none"> (1) במקרה ויתגלו ערכי טבע בדגש על חיות בר, תועבר הודעה מיידית לרט"ג. (2) הפגיעה בערך הטבע, ככל שיש הכרח בה, מחויבת בקבלת היתר בכתב מרט"ג. (3) במידת הצורך ייעשו על ידי יוזם התכנית ועל חשבונו כל הפעולות הדרושות על מנת לשמר

	<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>את ערך הטבע ובהנחיית רט"ג. ז. ניטור מינים פולשים :</p> <p>(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 ל- 3 חודשים 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) ככל שימצאו מינים פולשים או מתפרצים הם יטופלו לפי הנחיות רט"ג לטיפול במינים פולשים .</p> <p>ח. ככלל לא יעשה שימוש בשטח התכנית במלכודות ללכידת בעלי חיים (דבק, אמצעי הרעלה). במידת הצורך, ולאחר חוות דעת מקצועית, ניתן יהיה להשתמש במלכודות רשת בלבד. ט. 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. י. ככל הניתן החיבור לרשת החשמל יהיה מוטמן. עם זאת, עמודי החשמל החדשים שיוקמו במסגרת התוכנית ימוגנו על מנת למנוע התחשמלות עופות דורסים .</p> <p>יא. בעבודות הכוללות חפירת תעלות לשם הטמנת קווי תשתית, בתום כל יום עבודה יסודרו ערמות 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.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>חשמל</p> <p>1. טרם הקמת המתקנים ההנדסיים או שינוי ההספק בתחום התכנית, תחול חובה על יוזם התוכניות לקבל את אישורה של חברת החשמל לישראל בע"מ לכך שתוכניות המתקן מתאימות לחיבור לרשת החשמל ואופן חיבורו לרשת הקיימת. כמו כן יבוצע תיאום בשלב חיבור המתקן לרשת החלוקה לרבות אופן הספקת חשמל בעת ניתוק מרשת החשמל. 2. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קווי מתח גבוה. 3. במערכות החשמל הפנימיות, חיבורי חשמל בין הפאנלים ימוקמו מתחת ללוחות הפאנלים כאשר המערכות המחוברות יהיו תת-קרקעיות בשרוול פלסטיק קשיח. 4. הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנית באישור מנהל ענייני החשמל במשרד האנרגיה בהתאם לחוק החשמל. 5. בהתאם להמלצת מהנדס החשמל של הפרוייקט, ייעשה שימוש בטכנולוגיה המיטבית פאנלים מקובעים FIX או טראקרים TRACKER. 6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	<p>6.5</p>
	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה לפי תוכנית זו לאחר אישורה ובכפוף לתנאים הבאים :</p>	<p>6.6</p>

תנאים בהליך הרישוי

6.7.1 תנאים כלליים:

6.7.1.1 בתחום המגרש בייעוד קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים הועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישורין לתיפעול המתקן הפוטו-וולטאי ו/או לתיפעול הפעילות החקלאית אם ישנה.

6.7.1.2 מחנה הקבלן ושטחי ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התוכנית.

6.7.1.3 חיבור מים למתקן, באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכות המים של הישוב, המשמשות לעיבוד חקלאי.

6.7.1.4 במתקן יעשה שימוש בטכנולוגיה מיטבית וייצור חשמל יהיה בהספק המקסימלי האפשרי בהתאם לשטח התכנית והוראותיה ובהתייחס לרישיון הייצור.

6.7.1.5 גידור המתקן הפוטו-וולטאי יקבע בהתאם לפריסת המתקנים המבוקשת בהיתר, מבלי לפגוע בגמישות התכנית בדבר הגדלה אפשרית של הספק המתקן הפוטו-וולטאי.

6.7.2 תנאים להיתר:

6.7.2.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור ספק חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד האנרגיה לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.

6.7.2.2 תנאי למתן היתר יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג פרטי קווי חשמל עילים ותת קרקעים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עילים ותת קרקעים קיימים ומתוכננים וחיבורים לרשת החשמל.

6.7.2.3 לא יינתן היתר בניה מתחת ובקירבה לקווי חשמל קיימים או מאושרים או מעל ובקירבת 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.

6.7.2.4 תנאי למתן היתר הינו קיום התיעצות ותיאום עם משרד החקלאות.

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

6.7.2.6 תנאי למתן היתר יהיה אישור הועדה המקומית לנספח "שימור ושיקום הקרקע והשבתו לחקלאות". הנספח יהווה חלק ממסמכי ההיתר ויכלול תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק. כמו כן הנספח יכלול הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן לרבות ניקוי המתקנים כדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר ע"י חומרי ניקוי. בנוסף תיכלל הוראה בנספח כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תקופת הרישיון ליצור חשמל, תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.

6.7.2.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות ע"י מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום הרישיון ליצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומסודר כדין.

6.7.2.8 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע והקמה מתקן שאיבה בפינה המרכזת את מי הנגר העילי לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.

6.7.2.9 תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו. על פי חוות הדעת ובמידת הצורך, יבוצע באחריות מגיש התכנית סקר סיכונים רעידת אדמה ראשוני ומסקנותיו יוטמעו בתנאי ההיתר.

6.7.2.10 גדר המתקן תהיה בהתאם למיקומה בנספח הבינוי, המחייב לנושא זה.

6.7.3 יכתב בהיתר:

6.7.3.1 תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הביטחון שבועיים מראש.

6.7.3.2 כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי בהתאם



תכנון זמין
מונה תדפיס 16



תכנון זמין
מונה תדפיס 16



תכנון זמין
מונה תדפיס 16

תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>להוראות בתמ"א 1.</p> <p>6.7.3.3 כי תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התוכנית במצלמת וידאו ובאמצעות מצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.</p> <p>6.7.3.4 כי לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 3 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל וקרבת כבלי חשמל, ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.</p> <p>6.7.3.5 יכולת ביצוע בפועל והוצאת אנרגיה יהיו בהתאם להספק שנקבע ע"י חברת החשמל לישראל בתיק החיבור כהגדרתו באמות מידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים חשמל.</p> <p>6.7.3.6 היתר הפעלה למתקן פוטו- וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:</p> <p>א. לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד האנרגיה, לפי סעיף 4 לחוק החשמל התשי"ד 1954.</p> <p>ב. מהנדס הוועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתר הבניה.</p> <p>6.7.3.7 יירשם בהיתר: הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד האנרגיה בהתאם לחוק החשמל התשי"ד 1954.</p>	

ניהול מי נגר	6.7
<p>א. תכנון הניקוז ייעשה עפ"י העקרונות המוצעים בנספח לניהול מי נגר עילי.</p> <p>ב. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תהיה גדולה יותר מכמות הנגר והסחף שתורם השטח לפני יישום התכנית.</p> <p>ג. שימור קרקע בתחום התכנית ע"י זריעה/עידוד צמחייה מתאימה, בין הפאנלים ובתוואי התעלות להגדלת חספוס הקרקע וחדור המים.</p> <p>ד. מתקני הניקוז בשטח המתקן, ייבדקו ויתוחזקו באופן רציף לאורך השנה ולפני עונת הגשמים באחריות מפעיל האתר.</p> <p>ה. 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 גליל-גולן.</p> <p>ו. במידה ויימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות, יוסיף היזם אמצעים נוספים.</p> <p>ז. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה זו אחת ל-5 שנים דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות מחוז עמקים.</p> <p>ח. תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
<p>1. שלב ההקמה:</p> <p>א. במידה ותידרש הקמת מערכת תאורה היקפית, מערכת זו תכלול: נורות נתרן בלחץ נמוך, ולא בנורות נתרן בלחץ גבוה ובשיטת cut-off. תאורת הגדר תופעל ע"י חיישני תנועה שיכוונו לקרבת הגדר בלבד. תאורת הגדר תכוון פנימה אל שטח המתקן הפוטו-וולטאי.</p> <p>ב. כבלי הולכת החשמל מהפאנלים ועד לעמדות השנאים ימוגנו ו/או יטמנו בקרקע כך שימנעו סכנת התחשמלות לבע"ח מכרסמים.</p> <p>ג. הפאנלים יכילו אמצעי למניעת זיהום אור מקוטב רשת תאים לבנה, ציפוי, או כל אמצעי טכנולוגי - מוכח אחר.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

ד. צמצום פעילות ההקמה בשעות בין הערביים והערב
 2. שלב הטיפול שוטף:

א. לצורך תחזוקת המתקנים לא תידרש נוכחות קבועה של אנשים בשטח. חדרי הבקרה ישלטו מרחוק באמצעות תקשורת סלולרית בהתבסס על אנטנת הקיימות בסביבה.
 ב. ניקוי הפאנלים יעשה ללא שימוש במים, ככל שיתאפשר. אם יעשה שימוש במים כגון לניקוי המתקן הפוטו וולטאי, יש לדאוג שהמים יישארו בתחומי המגרש ולא ינוקזו לסביבה. במידת הצורך ייקבע חיבור נפרד למים.

ג. טיפול בצמחיה עשבונית יבוצע באמצעים מכאניים. ייאסר שימוש בריסוס בקוטלי עשבים או מונעי נביטה, לצורך בקרת הצמחיה בשטח.
 ד. פעולות תחזוקה לטיפול בניזקי אירוזיה יבוצעו בסוף כל חורף בהתאם למצב בשטח.
 3. טיפול בפסולת:

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
 ב. באתר העבודה יימצאו מכלי איסוף בנפח מתאים לפינוי פסולת שאינה עודפי חפירה.
 ג. הפסולת תופרד לסוגיה וכל סוג יפונה לאתרים מורשים בלבד.
 ד. אסורה שרפה או הטמנה בקרקע של פסולת מסוג כלשהו בתחומי התכנית.
 ה. הגדר סביב האתר תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.

ו. כל פסולת בשטח התכנית ומעבר לשטח התכנית תיאסף באופן שוטף לפחים סגורים או באופן המתאים למניעת פיזור על ידי הרוח או בעלי חיים.
 4. מניעת פיזור אבק והסעת אבק:

א. ככל שתידרש הרטבת דרכים שאינן סלולות, היא תבוצע ללא שימוש בתמלחות.
 ב. תוגבל מהירות הנסיעה בשטח האתר ל 20 קמ"ש. יתלה שלט בכניסה לאתר שיגביל מהירות בתמלחות.
 ג. העמסת חומר למשאיות תעשה בגובה נמוך ככל הניתן.

ד. משאיות להובלת פסולת אל מחוץ לאתר יכוסו בריעות מתאימות ומהודקות.
 ה. תנועת כלי הרכב מחוץ לאתר תתבצע בדרכים קיימות בלבד.
 5. מניעת זיהום קרקע ומי תהום:

א. בשלב ההקמה בלבד, במידת הצורך, ניתן יהיה להקים מתקן תדלוק, אשר יחויב במאצרה אטומה בנפח של 110% מגודלו.
 ב. טיפול בכלים, למעט תדלוק, יעשה באתר המיועד לכך מחוץ לשטח התכנית. במקרה בו יתבצע תדלוק בשטח התכנית, יעשה שימוש במכלית בעלת אמצעים למניעת דליפת דלק.
 6. מניעת רעש:

א. פעילות של הקמת המתקן ותפעולו יעמדו בתקנות למניעת מפגעי רעש, התשי"ן 1990.
 ב. במידה וייעשה בתקופת ההקמה שימוש בגנרטור, הוא יהיה מושתק ובעל חיפוי אקוסטי.
 ג. בתוך שישה חודשים מיום הפעלת המתקן היזם יגיש בקשה לקבלת היתר הפעלה לאגף מניעת רעש וקררנה במשרד להגנת הסביבה.

ד. במידה ויתקבלו תלונות על מטרדי רעש שמקורם באתרי עבודה, יוצגו לאישור המשרד להגנת הסביבה הפתרונות האקוסטיים (טכניים ו/או מנהלתיים) הנדרשים למניעת המטרדים ולעמידה בקריטריונים המקובלים.
 7. שימור שטחים חקלאיים:

א. תנועת כלי הרכב תתבצע בדרכים קיימות בלבד.
 ב. תתבצע בקרת מהירות זרימת נגר עילי למניעת ארוזיה וסחף קרקע באמצעות הסדרת שיפועים ושתילת צמחיה מקומית נמוכה.



תכנון זמין
 הדפסה 16



תכנון זמין
 מונה הדפסה 16



תכנון זמין
 הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.8</p>
	<p>ג. ככל שהקרקע מאפשרת הקונסטרוקציה תעוגן בנעיצה ד. יתבצע ניטור סחף בשטח האתר בסיום עונת הגשמים. תקופת הניטור הינה בהתאם להנחיות נספח הניקוז. ה. בזמן ההקמה יאסר בשטח התכנית טיפול בכלים הנדסיים שיש בו פוטנציאל לזיהום קרקע ומים, כגון שימון, גירוז וכדומה. ו. תדלוק בשטח התכנית, ייעשה בשימוש במכלית בעלת אמצעים למניעת דליפת דלק.</p>	
	<p>תשתיות</p> <p>א. 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 ע"ח היזם ובפיקוח הרשות המוסמכת. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי. ג. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבע"ח. ד. איסור הקמת מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל. מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה, ואתר לאחסון דלקים מסוכנים.</p>	<p>6.9</p>
	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. יש להשתמש, ככל הניתן, בעודפי הקרקע לשימוש מקומי חוזר באתר כחומר מילוי. ב. לא יותר לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בנייה, חומרי מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש או בכל אזור שאיננו מיועד לכך. פינוי חומרים אלה יעשה לאזורים המיועדים לכך בתכניות לבניה או למקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הוועדה. ב. בעת ביצוע עבודות עפר בשטח אין לפגוע בשטחים גובלים. ג. בזמן ההקמה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת רק בתחום התכנית ובאתר ההתארגנות.</p>	<p>6.10</p>
	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המבנים בתחום התכנית יוקמו על פי התקן התקף לעמידות בפני רעידות אדמה.</p>	<p>6.11</p>
	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט המצב המוצע בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> עצים המסומנים לשימור: <ol style="list-style-type: none"> עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. הנטיעות יבוצעו בתחום התכנית באופן בו לא תהיה הפרעה לתכלית התכנית, או בשטחים סמוכים לתכנית. לעניין נטיעות חדשות, תכונות עצים שיש לתעדף: א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים ד. העצים לא יטילו צל על הפאנלים הפוטו 	<p>6.12</p>

6.12

שמירה על עצים בוגרים

וולטאיים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

4. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעתונה תכנון זמין מונה הדפסה 16

הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. תוקף התכנית יוגבל ל-25 שנים ממועד הקמת המתקן.

2. התכנית תיחשב בטלה אם לא הושלמו כל התנאים המפורטים בה למתן היתר בניה ולא ניתן היתר בניה מעודכן בהתאם לתכנית זו בתוך 3 שנים מיום אישורה.

3. הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל ובתנאי ששקלה, בין היתר את: ישימות הקמת מתקן, מגמות התכנון בסביבת התכנית, המשך השימוש החקלאי בפועל בשטח התכנית בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והתאמה לעקרונות התכנון הארצי בתחום משק האנרגיה.

4. דיון בהארכת תוקף התכנית יתקיים לבקשת מגיש התכנית עד שנה לפני מועד פקיעת תוקפה.

5. החליטה הוועדה על הארכת תוקף התכנית, תפרסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.

6. פקע תוקפה של התכנית כאמור לעיל- יחול הייעוד בתא שטח 1 בייעוד חקלאי.