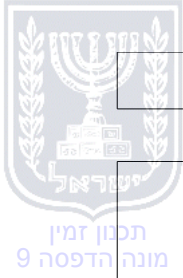


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 206-1150101

שדה אילן מבני משק - חלוקה



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בגוש 15136 חלקות 116, 114, 107, 73-55 במתחם המשמש כמרכז מזון לבע"ח בישוב שדה אילן.

שטח התכנית הינו כ-71 דונם.

התכנית מוגשת ע"י האגודה החקלאית של שדה אילן.

בשטח חלה תכנית מסי 206-0714618 שאושרה ביום 13.04.2021.

תכנית זו נועדה לקדם את ייעדי ממשלת ישראל למעבר בשימוש באנרגיות מתחדשות ואפשרה הקמה והפעלה של מתקן פוטו-וולטאי במשבצת החקלאית של מושב שדה אילן, בנוסף לשימושים של מבני משק.

זכויות הבניה ביעוד מבני משק הוגדרו 30% עיקרי, 15% שירות, תכסית 40% ב-2 קומות בגובה 8.5 מטר, קווי בניין 5 מ' עבור מתקן פוטו-וולטאי ו-0 מ' עבור מבני משק.

מטרות התכנית:

1. חלוקת תא שטח 41 ל-2 תאי שטח.
2. לאפשר חלוקה נוספת ע"פ הגדרת גודל מגרש מינימלי.
3. קביעת גודל מגרש מינימלי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שדה אילן מבני משק - חלוקה

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 206-1150101

71.540 דונם

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (7)

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 התחתון

240320 קואורדינאטה X

738597 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** בחלק הדרומי של הישוב שדה אילן**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שדה אילן

נפה כנרת

**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    |
|----------|---------|---------------|---------------------|----------------------|
| 15136    | מוסדר   | חלק           |                     | 62-65, 107, 114, 116 |

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**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 206-0714618 | 41 - 40          |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 13/04/2021 |     | 4888                          | 9535                     | תכנית זו משנה את<br>קביעותיה של תכנית-206<br>0714618 בתחומה של תכנית<br>זו . | שינוי   | 206-0714618          |

**הערה לטבלה:**

תכנית זו כפופה לנספחיה הרלוונטיים של תכנית 206-0714618.



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך     | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|-----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                 |                   | גינין בליש |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע  |                   | גינין בליש |             | 1                   | 1: 1250  | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תשריט מצב מאושר | 15: 41 14/11/2023 | גינין בליש | 14/11/2023  | 1                   | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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 9

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                   | ישוב     | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל             |
|----------------|------|-----|---------------|--|----------|------|-----|-------|-----|-------------------|
|                | פרטי | (1) |               | שדה אילן -<br>אגודה שיתופית<br>חקלאית בע"מ | שדה אילן |      |     |       |     | Tsdelan@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדה אילן.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב              | רחוב              | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|-------------------|-------------------|-----|------------|-----|-----------------------|
|                | עורך ראשי | גינין בליש | ה.52957       | .        |                   | (1)               |     | 04-6723999 |     | office@aradplan.co.il |
|                | מודד      | סמי חאלבי  | 1114          |          | דאלית אל-<br>כרמל | דאלית אל-<br>כרמל |     |            |     | geomap.sami@gmail.com |

(1) כתובת: תרשיש 4, אזור תעשייה קדמת גליל.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

חלוקה תכנונית לצורך הפרדת פעילויות משקיות שונות .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת תא שטח 41 ל- 2 תאי שטח.

2. מתן אפשרות לחלוקה נוספת ע"פ הגדרת גודל מגרש מינימלי .

3. קביעת גודל מגרש מינימלי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד     | תאי שטח | סימון בתשריט הנחיות מיוחדות | יעוד     | תאי שטח כפופים |
|----------|---------|-----------------------------|----------|----------------|
| מבני משק | 40 - 42 |                             | מבני משק | 40, 41         |

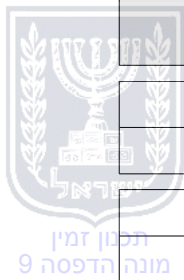
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד     | מ"ר       | אחוזים |
|----------|-----------|--------|
| מבני משק | 70,559.52 | 100    |
| סה"כ     | 70,559.52 | 100    |

##### מצב מוצע

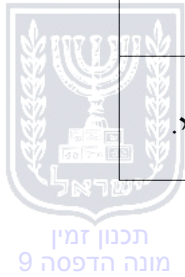
| יעוד     | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|----------|-----------|--------------|
| מבני משק | 70,559.52 | 100          |
| סה"כ     | 70,559.52 | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מבני משק   |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>יותר השימושים הבאים, מבני משק חקלאיים, מבני אחסנה, מיון ואריזה וטיפול בתצורת חקלאית. בנינים, פעילויות ומתקנים לצורכי מלאכה ושירותים. מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, דרכים, דרכי שרות וחניה. משתלות, שטחי ניסוי וכל פעילות חקלאית אחרת.</p> <p>1. בתא שטח 40 יותר גם השימושים הבאים:</p> <p>א. תותר הקמת מתקן פוטו-וולטאי בהתאם להוראות תמא 1, 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.</p> <p>ב. הקמת גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו-וולטאי.</p> <p>ג. לא יותר מגורי שומר.</p> <p>ד. יותר מתקנים לאגירת חשמל.</p> <p>ה. תותר סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל, לרבות התחום שבין קו המגרש לקו הבניין.</p> <p>2. בתא שטח 41-42 לא יותר מתקנים פוטו-וולטאיים קרקעיים.</p> |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. ככל שיוקם בתא שטח 40 מתקן פוטו-וולטאי, יחולו עליו כל ההוראות המפורטות בסעיף 4.1.2(ב) בתכנית זו.</p> <p>2. לא תותר הקמת בניין או שימוש לפעילות היכולה ליצור מטרד סביבתי ו/או מפגע תברואתי חקלאי במרחק של פחות מ-20 מ' מגבול אזור שימושי קרקע סמוך.</p> <p>3. המרחק בין 2 בניינים יהיה לפחות 6 מ' פרט למקרים בהם על פי שיקול דעת הוועדה המקומית דרוש מרחק אחר לקיום הפעילות.</p> <p>4. תנאי להיתר בתא שטח זה הינו אישור משרד החקלאות.</p> <p>5. קווי תשתיות ומים- בתאי שטח הרלוונטיים בהם מסומן מעבר קו מים באיכות מי שתיה יותר מעבר קווי תשתית אלה. בקשה להיתר בתאי שטח אלה מותנית באישור תאגיד המים ורשות הניקוז.</p>  |
| ב     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות בינוי בתא שטח 40 :</p> <p>1. השטח מיועד למתקן פוטו-וולטאי. שימוש אחר בשטח התכנית יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. בשטח זה 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. שטח התכנית ישוקם לפעילות חקלאית עפי הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לרבות הסרת מתקנים, משטחי בטון</p>  |

| מבני משק  | 4.1 |
|---|-----|
| <p>וגדרות. האחריות לשיקום הקרקע לחקלאות תהיה על יוזם ומגיש התכנית.</p> <p>5. חיבור מים קבוע למתקן בא יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המי המשמשת לעיבוד חקלאי.</p> <p>6. תותר הקמת גדרות היקפיות ושערי בגובה 3 מ', שערי ואמצעים למיגון ואבטחה עפי הנחיות קב"ט בטיחות משרד האנרגיה. פרט הגדר יתואם עם רט"ג לעניין המעבר בעלי חיים.</p> <p>7. מיקום חדרי שנאים יתואם עם היחידה הסביבתית המקומית לעניין מרחקי הפרדה בגין קרינה.</p> <p>8. בשלב עבודות ההקמה תוקם גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים.</p> <p>9. עבודות עפר יצומצמו ככל הניתן.</p> <p>10. תשתית החשמל באתר, המחברת בין הפאנלים הסולאריים, חדרי שנאים וחיבור לרשת החלוקה, תוטמן.</p> <p>11. הגישה לאתר תעשה על דרכים קיימות בלבד. לא תהיה פריצת דרכים חדשות.</p> <p>12. באתר תותקן תאורה שתשמש לחירום בלבד. תאורה זו תכוון כלפי הקרקע ואל פנים האתר, למניעת זיהום אור.</p> <p>13. הקמת והפעלת מתקנים לאגירת חשמל יעשו כמפורט בסעיף תנאים למתן היתר בניה בהוראות תכנית זו.</p> <p>14. חיבור החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה.</p> |     |
| <p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו הבניין בין תא שטח 40 לתאי שטח 41-42 הינו אפס למבני משק וחמש למתקן פוטו-וולטאי.</p>  | ג   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר)  | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (% מתא שטח) |                | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום      | תאי שטח | שימוש    | יעוד     |
|----------------|------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------|-------------------|---------|----------|----------|
|                |            |                                    |                   | מזעל הכניסה הקובעת    | סה"כ שטחי בניה |                 |                   |         |          |          |
|                |            |                                    |                   |                       |                |                 |                   |         |          |          |
| קדמי (1)       |            |                                    | 60                |                       |                | 500             | פנלים/קולטים      | 40      | מבני משק | מבני משק |
| אחורי (1)      |            |                                    | 1                 | 480 (2)               | 480 מ"ר        | 500             | מבנים לאגירת השמל | 40      | מבני משק | מבני משק |
| צידי-ימני (1)  |            |                                    | 40                | 45 (3)                | 30             | 500             |                   | 40 - 42 | מבני משק | מבני משק |
| צידי-שמאלי (1) |            |                                    | 8.5 (4)           |                       |                |                 |                   |         |          |          |

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. בתא שטח 40- 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 החשמל המנויים בהערה זו, יותרו בנוסף לשטחי הבניה הקבועים בטבלה, וזאת בתכנית מרבית ומגבלות הבניה הקבועים בתכנית זו.
- ב. בתא שטח 40- זכויות הבניה למבנים 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 כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- ג. גובה עמודי תאורה ומצלמות אבטחה 8 מ', גובה נדר 3 מ'. חריגה מגבהים אלו תתאפשר בתיאום עם משרד הביטחון.
- ד. תותר חלוקה, איחוד, איחוד וחלוקה עפ"י גודל מגרש מינימלי.
- ה. במקרה של חלוקה נוספת, קווי הבניין הפנימיים שאינם מסומנים בתשריט יהיו 5 מ' עבור מתקן פוטו-וולטאי ו-0 עבור מבני משק.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט. 5 עבור פוטו-וולטאי, 0 עבור מבני משק.
- (2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: מבנים הדרושים לאגירת אנרגיה יוקמו בתא שטח 40. בשלב היתר הבניה ניתן לנייד חלק מזכויות הבניה אל תאי שטח 10,11 בתכנית 206-0714618 ובלבד ויהיה מינימום ההכרחי.
- (3) ניתן לנייד אחוזי בניה מתא שטח 40 ל-41 ולהיפך, לצורך חישוב אחוז הבניה בכל אחד מתאי השטח יחושב השטח הכולל של שני תאי השטח יחדיו.
- (4) לא כולל מתקנים הנדסיים.




## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו עי הוועדה המקומית עפי תכנית זו ולאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- א. הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבני תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה בעת הוצאת ההיתר, ובהתייחס לרישיון הייצור.
- ב. אישור ספק שירות חיוני, ואישור מנהל החשמל במשרד האנרגיה 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 והאגירה ייכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות בתוך קווי הבניין.
- ה. 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.
- ו. התייעצות עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.
- ז. 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 עי 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 העפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבניה ופיתוח השטח, ואישור על פינוי לאתר מאושר ומוסדר עפי כל דין באחריותם של מבקשי ההיתר. אכלוס / 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 צפון "הוראות להקמה, תפעול ושיקום מחנות קבלן".
- יא. 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.
- יב. המבנים במתקן פוטו-וולטאי יוקמו על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- יג. הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתו הפעלתו או בתו תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.
- יד. קיום התייעצות עם רשות התעופה האזרחית ועם משרד הביטחון למניעת פגיעה בטיחות הטיסה.
- טו. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם רשות הניקוז לתכנון מפורט של אמצעי הגנה משיטפונות.
- טז. תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, עפ"י



|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
|   | <p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות הסדרת פתרון קצה לניקוז שטח התכנית, הקמת שטחי השהיית נגר עילי ומעבירי מים עפי הנחיות נספח הניקוז שנעשה עי חב גיאוו-טבע (אפריל 2020). תכנית הניקוז תאושר עי מהנדס הוועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.</p>   | <p><b>6.1</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 9</p>   | <p><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>יז. הבקשה להיתר תכלול רצועת חיץ לגינון ולנטיעות לכל אורך גבול התכנית, בתחום קווי הבניין והשפפ, ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ. הרכב המיניים שיינטעו יקבע על ידי אגרונום/אדריכל נוף ולאישור מהנדס הוועדה.</p> <p>יח. 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 תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו עי יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות עי "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" עי יזם התכנית.</p> <p>יט. טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות התכנית 206-0714618 (סעיף 5).</p> <p>כ. לעת הוצאת היתר הבניה ייבחן שימוש בטכנולוגיה מיטבית וייצור חשמל בהספק המקסימלי האפשרי בהתאם לשטח התכנית והוראותיה ובהתייחס לרישיון הייצור.</p> | <p><b>6.2</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 9</p>  | <p><b>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>אגירת חשמל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבקש ההיתר יכין מסמך סביבתי בו תתואר הטכנולוגיה המוצעת, כושר האגירה, מיקום המתקן, השפעות הצפויות על הסביבה והנוף ואמצעים למניעתן או צמצומן.</li> <li>המסמך הסביבתי יוכן לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>לא ייעשה שימוש בדלקים, שמני מנוע וגנרטורים המבוססים על מנועי שריפת דלקים לשם יישום טכנולוגיית האגירה בתכנית זו.</li> <li>מוסד התכנון ידון בבקשה לאחר קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</li> <li>עדכון נספח הבינוי באישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>האגירה תהא מהחשמל המיוצר במתקן הפוטו-וולטאי בתכנית זו.</li> <li>קבלת אישור הרשות לשירותי ציבוריים חשמל, כי מבקש ההיתר רשאי לעסוק באגירת חשמל.</li> <li>מבקש ההיתר יתחייב כי בתו החיים המועילים של המתקן, הגריטה תעשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> </ol>  | <p><b>6.3</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 9</p> | <p><b>6.4 תנאי להקמה</b></p> <p>בהיתר הבניה יירשם:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה צילום שטח התכנית במצלמת וידאו ובמצלמת סטילס והמצאת הצילומים לוועדה המקומית.</li> <li>תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הביטחון שבועיים מראש.</li> <li>תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה מסירת הודעה לחיל האוויר.</li> <li>שבועיים לפני הקמת התחנה, תימסר הודעה לרשות הטבע והגנים.</li> <li>בהיתר הבניה יירש כי בתום השימוש במתקן הפוטו-וולטאי יוחזר השטח לאחר פירוק המתקן בהתאם לסעיף 5.3.13-14, פרק מתקנים פוטו-וולטאיים, חטיבת תשתיות בהוראות תמא 1.</li> </ol>   | <p><b>6.4</b></p> |

| תנאי להקמה   | 6.4 |
|--|-----|
| <p>6. בהיתר הבניה יירשם במשך 5 השני הראשונות תתבצע בדיקה עי איש מקצוע שיבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דוח 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 והדוח יוגש לרשות הניקוז.</p> <p>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 חשמלי".</p> <p>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".</p> <p>9. בהיתר יירשם "היתר הפעלה למתקן הפוטו-וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:</p> <p>א. לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשיד 1954.</p> <p>ב. מהנדס הועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו-וולטאי הוקם בהתאם להיתרי הבניה.</p> <p>10. הפעלת המתקן הפוטו-וולטאי מותנה בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים בהתאם לחוק החשמל התשיד 1954.</p>   |     |
| סביבה ונוף   | 6.5 |
| <p>1. למניעת פגיעה בערכי טבע ואקולוגיה ינקטו האמצעים הבאים:</p> <p>א. לאחר ההקמה - יצירת פתחים בגדר האתר למעבר בעלי חיים קטנים. מרחק מרבי בין הפתחים כ-100 מטר ומידותיו כ-20*15 סמ', ללא צורת למד או לחילופין 30*30 ע צורת "למד" (התשיד 1954).</p> <p>ב. תבוצע סריקה של גדר האתר, כולל הפתחים, בתדירות של אחת לחודש על מנת לוודא תקינותם.</p> <p>ג. בתקופת התפעול יבוצע ניטור אקולוגי תקופתי (פעמי בשנה) הכולל סריקת גדרות האתר לבחינת תקינות שימור השימוש בפתחי מעבר בע"ח ויוגש דוח להגני"ס ורט"ג.</p> <p>ד. אמצעים בנושא מינים פולשים וצמחייה:</p> <p>(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.</p> <p>(2) במסגרת הפיתוח הנופי תינתן העדפה לשימוש בצמחייה מרובת צוף, המעודדת התפשטות פרפרים ודבורים. התייחסות לנושא תהיה בהתאם לתכנית השזרוע.</p> <p>(3) אסורה זריעה ו/או נטיעת מינים פולשים, הן במסגרת השיקום הנופי והן לכל אורך חיי הפרויקט.</p> <p>(4) ככלל, הטיפול בצומח בשטח התכנית ובשוליה יעשה באמצעי מכאניים ככל האפשר.</p> <p>(5) ערכי טבע מוגנים בהתאם לחוק גני לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה (התשי"ח 1998):</p> <p>(1) במקרה ויתגלו ערכי טבע בדגש על חיות בר, תועבר הודעה מיידי לרט"ג.</p> <p>(2) הפגיעה בערך הטבע, ככל שיש הכרח בה, מחויבת בקבלת היתר בכתב מרט"ג.</p> <p>(3) במידת הצורך ייעשו על ידי יוזם התכנית ועל חשבונו כל הפעולות הדרושות על מנת לשמר את ערך הטבע ובהנחיית רט"ג.</p> |     |




| סביבה ונוף  | 6.5 |
|---|-----|
| <p>(6) ניטור מינים פולשים :</p> <p>(1) יתבצע בתחום הקו הכחול של התכנית, שטחים בהיקף גדר המתקן ודרך הגישה אליו.</p> <p>(2) טרם תחילת העבודה יבוצע ניטור מינים פולשים באתר.</p> <p>(3) ניטור מינים פולשים יתבצע אחת לחודש במשך שלוש שנים הראשונות מתום הקמת הפרוייקט.</p> <p>(4) בתום שלוש שנים מההקמה, ניטור המינים הפולשים יבוצע בתדירות של פעם בחצי שנה, או לפי הצורך.</p> <p>(7) ככל שימצאו מינים פולשים או מתפרצים הם יטופלו לפי הנחיות רטג לטיפול במינים פולשים.</p> <p>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.</p> <p>ו. תחול חובת יצירת קשר עם רטג בנושאים של מפגעים מתמשכים הקשורים בחיות הבר בתחום התכנית או במקרה של מפגש עם חייית בר פגועה או איתור קינון במהלך העבודות.</p> <p>ז. ככל האפשר, תשתית החשמל באתר, המחברת בין הפאנלים הסולאריים, חדרי שנאים וחיבור לרשת החלוקה, תוטמן.</p> <p>ח. בעבודות הכוללות חפירת תעלות לשם הטמנת קווי תשתית, בתום כל יום עבודה יסודרו ערימות עפר בתעלות פתוחות, במרחק שלא יעלה על כ 100 מ זו מזו, בשיפוע של כ- 1:2, זאת על מנת לאפשר לבעלי החיים שנלכדו בתעלה במהלך הלילה לאפשר יציאה ממנה. כמו כן תבוצע סריקת התעלות למציאת נוכחות בעלי חיים לכודים טרם הנחת תשתיות ומילוי התעלות.</p> <p>ט. בתקופת ההקמה האזור התפעולי והעמדות המאוישות ימוקמו בגבול הצפוני של המתקן אך לא בסמוך לחורשת האקליפטוס שבמושב.</p> <p>2. פסולת; 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 עפ כל דין. הוראה זו תחול טרם עבודות העפר, במהלך ההקמה ובמשך פעילות המתקן.</p> <p>3. בשעות החשוכות עבודות ההקמה יבוצעו רק אם לא תהא חריגה מתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ב, 1992.</p> |     |


| סביבה ונוף   | 6.6 |
|--|-----|
| <p>4. תאורה רעש וקרינה :</p> <p>א. ככלל התאורה באתר תהיה במצב תפעולי כבוי בשגרה.</p> <p>ב. הפעלת התאורה תהיה במקרה של אירוע בטחון בשעות הלילה.</p> <p>ג. התאורה שתותקן תהיה תאורת Full cut-off בעלת אור חם, שהמפרטורה שלה אינה עולה על 3000 קלווין, בעדיפות נורות נל"נ.</p> <p>ד. התאורה תופנה כלפי הקרקע ואל פנים המתקן.</p> <p>ה. בתוך שלושה חודשים מיום הפעלת המתקן היזם יגיש בקשה לקבלת היתר הפעלה לאגף מניעת רעש וקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. במידה ויתקבלו תלונות על מטרדי רעש שמקורם באתרי עבודה, יוצגו לאישור המשרד להגנת הסביבה-מחוז צפון הפתרונות האקוסטיים (טכניים ו/או מנהלתיים) הנדרשים למניעת המטרדים ולעמידה בקריטריונים המקובלים.</p> <p>5. אור מקוטב :</p> <p>א. היתר הבניה יכלול אמצעי למניעת אור מקוטב מכל סוג שהוא.</p> <p>ב. במידה ותותקן מערכת טראקרים הפאנלים לא יישארו במצב מאוזן במהלך שעות החשיכה.</p> |     |



| 6.6   | סביבה ונוף   |
|---|--|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 9</p> | <p>6. למניעת פגיעה בשטחים חקלאיים ינקטו האמצעים הבאים:</p> <p>א. תנועת כלי הרכב תתבצע בדרכים קיימות בלבד או בדרך חדשה המסומנת בתכנית זו להגעה לאתר.</p> <p>ב. תתבצע בקרת מהירות זרימת נגר עילי למניעת ארוזיה וסחף קרקע באמצעות הסדרת שיפועים ושתילת צמחייה מקומית נמוכה.</p> <p>ג. יתבצע ניטור סחף בשטח האתר בסיום עונת הגשמים. תקופת הניטור הינה בהתאם להנחיות נספח הניקוז.</p> <p>7. למניעת פיזור והסעת אבק מהאתר ינקטו האמצעים הבאים:</p> <p>א. תנועת כלי הרכב מחוץ לאתר תתבצע בדרכים קיימות בלבד.</p> <p>ב. תוגבל מהירות הנסיעה בשטח האתר ל- 20 קמ"ש. יתלה שלט בכניסה לאתר שיגביל מהירות בהתאם.</p> <p>ג. העמסת חומר למשאיות תעשה בגובה נמוך ככל הניתן.</p> <p>ד. משאיות להובלת פסולת אל מחוץ לאתר יכוסו ביריעות מתאימות ומהודקות.</p> |

| 6.7  | תשתיות   |
|--|--|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 9</p> | <p>כללי:</p> <p>א. 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 קרקעית.</p> <p>להעברה של חשמל, תקשורת, מיס, ניקוז וביוב.</p> <p>ד. כל צנרת שתונח על הקרקע תמוגן בכדי למנוע פגיעה בבעה.</p> <p>בטחון:</p> <p>היזם נדרש להחזיק באישור (הנתמך על ידי FAA או ICAO-n לסוג הטכנולוגיה המתוכנן) לכך כי אין סיכון של סנוור מהתחנה או הצהרה כי המתקנים, אותם הוא מציב בפועל באתרים שאושרו, זהים במאפייניהם למתקנים שהורכבו בשדה ת אזוריים על פי אישור ה ICAO/FAA.</p> |

| 6.8   | גמישות לתכנית   |
|---|---|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 9</p> | <p>יותר שינוי בהספק המתקן א מתקיימים כל התנאים הבאים:</p> <p>א. התקבל רישיון ייצור מותנה מרשות החשמל המבוסס בין היתר על סקר היתכנות מעודכן להקמת מתקן פוטו-וולטאי בהספק מוגדל או מוקטן.</p> <p>ב. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:</p> <p>1. החיבור לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה בהתאם לתכנון המקורי.</p> <p>2. לא יוגדל השטח ביעוד למתקנים הנדסיים.</p> |

| 6.9   | ניהול מי נגר   |
|---|--|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 9</p> | <p>1. העקרונות המופיעים בנספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז בתכנית 206-0714618 יהיו מחייבים.</p> <p>2. 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>3. שימור קרקע בתחום התכנית עי זריעה/עידוד צמחייה מתאימה בין הפאנלים להגדלת</p> |



|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>6.9</b>  | <b>ניהול מי נגר</b> |
| <p>חיספוס הקרקע וחדור המים.<br/>                 4. הסדרת תעלות ניקוז וחיבורן לעורק ניקוז קיים.<br/>                 5. אחת לשנה, במשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה עי איש מקצוע לבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דוח יוגש לרשות ניקוז כנרת ומשרד החקלאות מחוז עמקים.<br/>                 6. במידה וימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים.<br/>                 7. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה מסוג זה אחת ל-3 שנים. דוח יוגש לרשות ניקוז כנרת ומשרד החקלאות מחוז עמקים.</p> |                     |



|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>6.10</b>  | <b>מבנים קיימים</b> |
| <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.<br/>                 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:<br/>                 א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.<br/>                 ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> |                     |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>6.11</b>   | <b>הנחיות מיוחדות</b> |
| <p>1. היתר להקמת מתקן פוטו-וולטאי בשטח זה מחייב עמידה בשני תנאים:<br/>                 א. תאום עם פקיד היערות על בסיס סקר עצים בוגרים.<br/>                 ב. אישור מהנדס הרשות המקומית כי בניית פאנלים בשטח זה נדרשת לצורך ייעול הפקת חשמל מהתכנית. - כל עוד לא הוקמו פאנלים, יימשך השימוש החקלאי.<br/>                 2. כל עוד קיים מטע הזיתים בשטח, לא תותר הקמת מתקני פנאלים בשטחו אלא באישור נציג משרד החקלאות בוועדה המחוזית.<br/>                 3. יותר מעבר תשתיות בתחום זה.</p> |                       |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



| מספר שלב | תאור שלב                         | התנייה   |
|----------|----------------------------------|--|
| 1        | הוצאת היתר עבור מתקן פוטו-וולטאי | הוצאת היתר עבור מתקנים פוטו-וולטאים יתאפשרו בתוך 5 שנים בהתאם להנחיות תכנית 206-0714618. |

### 7.2 מימוש התכנית

|  |
|--|
| <p>1. הוצאת היתרים תתאפשר בתוך 5 שנים מיום אישור תכנית 206-0714618.<br/>                 2. תכנית 206-0714618 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.<br/>                 3. מוסד התכנון רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל ובתנאי ששקל, בין היתר את: מגמות התכנון בסביבת התכנית, המשך השימוש החקלאי בפועל בשטח התכנית בהתייעצות ע משרד החקלאות ופיתוח הכפר</p> |
|--|

והתאמה לעקרונות התכנון הארצי בתחום משק האנרגיה.

4. החליט מוסד התכנון על הארכת תוקף תכנית 206-0714618, יפרסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.

5. תוקף תכנית 206-0714618 יוגבל ל-25 שנים ממועד הקמת המתקן. לאחר מכן ישוב יעוד הקרקע לקדמותו. הוועדה תהיה רשאית בהחלטתה להאריך את מועד פקיעת התכנית לפרקי זמן נוספים. דיון בהארכת תוקף התכנית יתקיים עד שנה לפני מועד פקיעת התקופה. הפעלת המתקן:

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

