

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-1188614

הצבת מתקנים סולריים באזור מבני משק במתחם 402 קיבוץ כברי



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 201-1188614

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 14/07/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005286010/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על ידי האגודה החקלאית השיתופית של קיבוץ כברי וחלה על תא שטח 402 בלבד בייעוד מבני משק עם הנחיות מיוחדות.

מטרת התכנית היא לאפשר הנחת פאנלים סולאריים לייצור אנרגיה על פני הקרקע בנוסף למצב המאושר המתיר את הצבת הפאנלים על גגות מבני המשק כשימוש משני (בהתאם לתכנית מאושרת 201-0317131 משנת 2018).

הגישה למתקן היא באמצעות הדרך המאושרת מתוקף תכנית 201-0317131



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הצבת מתקנים סולריים באזור מבני משק במתחם 402
קיבוץ כברי

מספר התכנית 201-1188614

1.2 שטח התכנית 29.658 דונם

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 חבל אשר

214947 קואורדינאטה X

769897 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרחית לשכונת הרחבה בניס ב'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: כברי

נפה עכו

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
18332	מוסדר	חלק		28

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1/10</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1/10. הוראות תכנית תמא/1/10 תחולנה על תכנית זו.	9837	10482		24/08/2021
<u>201-0317131</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 201-0317131 ממשיכות לחול.	7818	8247		30/05/2018



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				אלישע מור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלישע מור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500	1	21/11/2023	אלישע מור	18: 15 21/11/2023	נספח בינוי רקע מדגים	לא
ניקוז	מחייב		23	10/07/2024	מאיר רוזנטל	14: 59 10/07/2024	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	רקע		17	29/11/2023	הדר רודין	17: 59 29/11/2023	נספח נופי חוברת רקע מדגים	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1000	0	29/11/2023	הדר רודין	18: 02 29/11/2023	נספח נופי חתכים ומבטים רקע מדגים	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	0	29/11/2023	הדר רודין	17: 57 29/11/2023	נספח נופי רקע מדגים	לא
סביבה ונוף	מחייב		9	29/11/2023	הדר רודין	18: 07 29/11/2023	סקר עצים חוברת	לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 1000	0	29/11/2023	הדר רודין	18: 05 29/11/2023	תשריט נספח עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/11/2023	אלישע מור	18: 13 21/11/2023	נספח מצב מאושר רקע מידע	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
	פרטי	(1)		אגש"ח כברי	כברי			04-9952625		gali@kabri.biz

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות הקיבוץ.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגש"ח כברי	כברי		(1)	04-9952625		gali@kabri.biz

(1) כתובת: מזכירות הקיבוץ.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלישע מור	11061784	אלישע מור אדריכלים מתכנני ערים	חיפה	סורוקה משה	26	054-2279162	04-8265206	morelisha@bezeqint.net
אינג'	מודד	סמרי פריד	988		ג'דיידה- מכר		(1)	04-9965488		simri1@netvision.net.il
אדר' נוף	יועץ נופי	הדר רודין	54456		געתון		(2)	04-9859842		rudinhadar@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	345994965	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון		(3)	04-9580225		meir@rme.co.il

(1) כתובת: משרד המודד בג'דיידה מכר.

(2) כתובת: נופים בקהילה געתון.

(1) כתובת: משרד המודד בגידידה מכר.

(3) כתובת: גילון מואז משגב רחוב גזית 41.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מונח	הגדרת מונח
מתקן פוטו וולטאי	מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל. הממירה אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים. שטח המתקן יכול את כל התשתיות הדרושות לתפעולו.

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

התרת הנחת פאנלים פוטו וולטאים בתחום תא שטח 402 על פני הקרקע בנוסף להצבתם המותרת על גגות מבני משק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות בדבר הצבת פנלים פוטו וולטאים על פני הקרקע.
קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	402		מבני משק	402

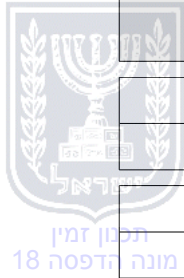
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	29,658	100
סה"כ	29,658	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	29,657.85	100
סה"כ	29,657.85	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. פעילויות משקיות בתחום החקלאות המלאכה ותחומים נילווים לרבות מבני עזר, מתקני תשתיות ומבנים טכניים הדרושים לקיומה התקין והרציף.</p> <p>2. תותר הצבת מתקנים פוטו וולטאיים ליצור אנרגיה חשמלית על פני הקרקע ועל גגות מבני המשק.</p> <p>3. ניקוז, תיעול, טיפול נופי גינון ונטיעות.</p> <p>4. תותר הקמת מתקן אגירה להיקף החשמל המיוצר באתר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עבודות העפר יצומצמו ותבוצענה העבודות המינימליות במידת האפשר ליישור הקרקע. סוללת העפר המערבית תייתר במיקומה הנוכחי.</p> <p>הגשת בקשה להיתר לבניה חדשה או לעבודות פתוח ניקוז ותשתיות באזור זה או בקטעים ממנו תעשה ע"פ הנחית נספח הבינוי והנספח הנופי המצורפים לתכנית זו, ותכלול פירוט לגינון, נטיעות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>בדופן המערבית של התכנית תפותח רצועה נטועה לטיפול נופי והסתרת המתקן מכיוון אזור המגורים על פי העקרונות של הנספח הנופי.</p> <p>הנחת פאנלים על הקרקע ועל גבי טרקרים בתחום מבני משק לא תמנע הקמת מבני משק בעת שיעלה הצורך לכך בקיבוץ כברי.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מיקום הגדרות, השערים מבני ומתקן האגירה יכללו בבקשה להיתר.</p> <p>לכשיוצא היתר בניה למבנה על פי זכויות הבניה המותרות יועתק מתקן הפאנלים הסולריים לגג המבנה. ויפורקו תשתיות החשמל שאינן דרושות עוד.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
(5) 5	(4) 4	(3) 4	(2) 4	2	8	(1) 50			10	40	29658	402	מבני משק

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבנייה הם למבנים לצרכי תפעול המאגר בלבד ואינם כוללים את זכויות הבנייה לקולטים-הפאנלים עצמם - טכנולוגית הבנייה לקולטים שתאושר במסגרת ההיתר תהיה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות התכנית. בהנחת פנלים פטו וולטאיים על פני הקרקע תותר בתכסית של עד 90% סה"כ שטח למבני הממירים, מתקן אגירה וחדר טרנספורמציה לא יעלה על 100 מ"ר.
- (2) קו הבנין הצידי ימני של מבנה הסככה יהיה 2 מ' כלפי פנלים.
- (3) קו הבנין הצידי השמאלי של המבנה יהיה 2 מ' כלפי פנלים.
- (4) קו בנין אחורי של מבנה הסככה יהיה 2 מ' כלפי פנלים.
- (5) קו בנין הקדמי של מבנה הסככה, כלפי הדרך יהיה 0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	חשמל	<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:</p> <p>א. הוועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישורין לתפעול המתקן הפוטו-וולטאי ומתקני האגירה, ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה המיטבית בעת הוצאת ההיתר, ובהתייחס לרשיון הייצור.</p> <p>ב. הוועדה המקומית תיבחן את סוג הפאנלים, הממדים והניראות שלהם ומרכיבי הגידור, לצורך צמצום המופע והשתלבות מיטבית של המתקן בסביבה.</p> <p>ג. הוועדה המקומית תעדיף גידור מצומצם למתקן הפוטו-וולטאי ובהתאם לפריסת המתקנים המבוקשת בהיתר, מבלי לפגוע בגמישות התכנית להגדלה אפשרית של הספק המתקן הפוטו-וולטאי.</p> <p>ד. בשלב היתר הבניה ייבחן המיקום המיטבי של מבני החשמל ממירים וכדי משיקולים בריאותיים, נופיים, הנדסיים ואחרים</p> <p>ה. אישור מנהל מינהל החשמל במשרד האנרגיה לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. מיקום מבני ומתקני ההשנאה ייכלל בבקשה להיתר ומיקומם יכול להיות רק בתוך קווי הבניין.</p> <p>ח. מוסד התכנון יבחן כי גידור המתקן הפוטו-וולטאי נקבע בהתאם לפריסת המתקנים המבוקשת בהיתר, מבלי לפגוע בגמישות התכנית בדבר הגדלה אפשרית של הספק המתקן הפוטו-וולטאי.</p> <p>ט. 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.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>י. הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין.</p>
6.2	ניקוז	<p>1. ניקוז בשטח התכנית יעשה על פי נספח הניקוז המצורף לתכנית זו באישור רשות ניקוז גליל מערבי.</p> <p>2. סוללת הגנה מול שכונת הבנים תבוצע בהפרש גובה של לפחות 50 ס"מ מעל גובה המים החוזר בהסתברות 1%.</p> <p>3. בקצה הצפוני של סוללת ההגנה יהיה פתוח אל המוצא, חציית כביש תתאפשר בתעלה פתוחה/מעביר אירי בלבד ולא בצינור.</p>
6.3	תנאים בהליך הרישוי	<p>1. אישור תשריט בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית. הוועדה המקומית תבחן את סוג הפאנלים,</p>





6.3	תנאים בהליך הרישוי
	<p>המימדים והנראות שלהם ושל מרכיבי הגידור והאבטחה, לצורך צמצום המופע והשתלבות מיטבית של המתקן בסביבה. הועדה המקומית תתיר אך ורק מבנים תפעוליים הדרושים במישרין לתפעול המתקן הפוטוולטאי ותקבע את גודלם וגובהם למינימום ההכרחי בהתאמה לטכנולוגיה המיטבית בעת הוצאת ההיתר ובהתייחס לרשיון הייצור.</p> <p>2.. תנאי למתן היתר בניה אישור המשרד להגנת הסביבה. יינקטו אמצעים נדרשים למניעת מטרדים בהתאם להמלצות המסמך הסביבתי ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה אישור רשות ניקוז גליל מערבי, של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו</p>

6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. שינוי סטטוס עצים שאיננו בגדר שינוי ניכר בתכנית.</p> <p>במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סיווג העץ הבוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר. לעת הגשת בקשה להיתר ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו לשימור בתכנית. יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה.

