

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0975615

ג/ 28210 - מתקן אגרו וולטאי אלקוש

מינהל התכנון - מחוז צפון

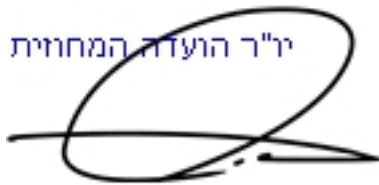
מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישור תכנית מס' 255-0975615
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 21/11/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005139136/310>

דברי הסבר לתכנית

בהתאם ליעדים עליהם החליטה ממשלת ישראל בנוגע להפקת חשמל מאנרגיה מתחדשת ובפרט ממתקנים פוטו וולטאים בשימוש דואלי, תכנית זו מאפשרת הקמה והפעלה של מתקן אגרו וולטאי המאפשר דו שימוש בקרקע ליצור אנרגיה סולארית ויצור חקלאי במקביל.

המתקן, בשטח של כ-128 דונם, ימוקם בשטחים החקלאיים דרום מזרחית למושב אלקוש, בצמידות לשכונת מגורים מאושרת ולמבני לולים מאושרים ומדרום לבינוי הישוב הקיים.

בתכנית נוספו ליעוד "קרקע חקלאית" המאושר הנחיות מיוחדות להקמת המתקן האגרו וולטאי, ונקבעו זכויות והוראות בניה בכדי לאפשר את השימוש הכפול בקרקע. ההוראות כוללות הנחיות לשילוב פעילות חקלאית והבטחת השימוש הדואלי בקרקע.

בהתאם להוראות תמ"א 1, פרק מתקנים פוטו וולטאים, השטח למתקן נבחר במסגרת בחינת חלופות, בהתבסס על שיקולים שונים כגון צמידות דופן, נצפות, רגישות סביבתית, קרבה לקווי חשמל ועוד. הספק המתקן יכול להשתנות בהתאם לאפשרויות החיבור לרשת החשמל, הטכנולוגיה העדכנית של הפאנלים, שילוב מתקני אגירה וכיו"ב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/ 28210 - מתקן אגרו וולטאי אלקוש
------------------------	-----------	-----------------------------------

מספר התכנית	255-0975615
-------------	-------------

שטח התכנית	128.565 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

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 מעלה הגליל

קואורדינאטה X 231408

קואורדינאטה Y 770895

1.5.2 תיאור מקום

בשטחים החקלאיים דרום מזרחית למושב אלקוש, בצמידות לשכונת מגורים מאושרת ולמבני לולים מאושרים ומדרום לבינוי הישוב הקיים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: אלקוש

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
19704	מוסדר	חלק		20
19705	מוסדר	חלק		6
19706	מוסדר	חלק		3-4, 9

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



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</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מתקנים פוטר- וולטאים	12/02/2020
<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>תמא/ 35 / 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/ 2 / 9</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/ 19637</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 19637 בתחומה בלבד.	6639	7248		01/08/2013
<u>ג/ 4908</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 4908 בתחומה בלבד.	4293	2659		30/03/1995
<u>ג/ 12689</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 12689 בתחומה בלבד.	5640	1992		13/03/2007



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				יהודית פרלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יהודית פרלסון		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	רקע		20	14/09/2023	עמית טל	14: 01 14/09/2023	נספח ניהול מי נגר	לא
סביבה ונוף	רקע		58	07/04/2024	עמית טל	14: 50 15/05/2024	נספח נופי סביבתי	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1250	1	09/07/2024	יהודית פרלסון	11: 33 10/07/2024	נספח בינוי מדגים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	10/07/2024	יהודית פרלסון	22: 41 10/07/2024	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	אחר	(1)		אלקוש מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	אלקוש			04-6355433	alqosh021@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב אלקוש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			אנרגיקס אנרגיות מתחדשות בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	2	03-5576666	keren@energix-group.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יהודית פרלסון	28903752	עיר ואם אדריכלות ותכנון ערים	רעננה	מכבי			judith@ir-va-em.com
מודד	מודד	עיסא אטרש	1391	גאוסייט - פתרונות מרחביים מתקדמים	נוף הגליל	אשוח	5	054-6564691	geositesystems@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

amit@amphibio.co.il	03-7369972	1	סמ היסמין	רמת גן	אמפיביו בע"מ		עמית טל	יועץ	יועץ ניקוז וסביבה
---------------------	------------	---	-----------	--------	--------------	--	---------	------	----------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 אגרו-וולטאי	מתקן פוטו-וולטאי המאפשר עיבוד וגידול חקלאי בשטח התכנית.
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**

הקמת מתקן אגרו-וולטאי משולב בגידולים חקלאיים, בשטחים החקלאיים של מושב אלקוש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת הנחיות מיוחדות לשטח חקלאי לצורך הקמת שדה אגרו-וולטאי משולב בחקלאות.
2. קביעת השימושים המותרים, הוראות בינוי והוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
2. קביעת זכות למעבר כלי רכב בדרך הגישה אל המתקן.
3. קביעת הנחיות סביבתיות, נופיות וחקלאיות.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות לפירוק המתקן ופינוי השטח בתום תקופת פעילות המתקן האגרו וולטאי.

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

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	1, 11, 2, 3
רצועת תשתיות	22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	3
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2, 3
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	3
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1 - 3
זכות מעבר למעבר ברכב	קרקע חקלאית	11, 2
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	128,565.6	100
סה"כ	128,565.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	127,611	99.26
רצועת תשתיות	954.6	0.74
סה"כ	128,565.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	א. חקלאות. ב. בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות יתאפשר מתקן פוטו וולטאי בשילוב עיבוד חקלאי בהתאם להוראות תמ"א 1: 1. מבנים ומתקנים לייצור חשמל באנרגיה סולארית לרבות מתקני חשמל ואביזרים הקשורים בהם, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר כגון מיתוג והשנאה, ממירים, מבני השנאה בהתאם לדרישות התפעוליות, ומתקן אגירת אנרגיה. 2. גדרות, שערים ודרכים תפעוליות, עמודי תאורה וצילום בקרה ואמצעי שמירה טכנולוגיים בתחום המתקן הפוטו-וולטאי. 3. לא יותרו מגורי שומר. 4. בתא שטח 11 תובטח זכות מעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. מערכת המתקן הפוטו וולטאי תאפשר עיבוד וגידול חקלאי, כולל שימוש בכלים חקלאיים, כשימוש כפול בקרקע, בהתאם להנחיות משרד החקלאות. ב. עם תום השימוש במתקן הפוטו וולטאי, פירוק המתקן יהיה באחריות ועל חשבונו של היזם. ג. עם תום השימוש במתקן הפוטו וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי. ד. יותר גידור המתקן בהתאם לגידול החקלאי. הגידור לצרכי המתקן האגרו וולטאי יצומצם לתחום המבנים שמיועדים לשרת את המתקן בלבד. ה. גידור המתקן, שערים ואמצעי מיגון ואבטחה יבוצעו בהתאם להנחיות הממונה על הבטיחות במשרד האנרגיה. פרט הגדר, פתחים ומעברים לבעלי חיים ומיקומם, יתואמו עם רט"ג. ו. המתקן יהיה ללא תאורה, מלבד תאורת חירום שתידלק לפי הצורך בהתראה בדבר פריצה למתקן. תאורה זו תכוון כלפי הקרקע ואל פנים המתקן, למניעת זיהום אור. ז. הגישה לאתר תעשה על דרכים קיימות בלבד. ח. שורת העצים הראשונה בכל היקף התכנית לא תקורה בפאנלים, על מנת לשמור על מופע הנוף החקלאי. ט. מתקנים טכניים לרבות חדרי חשמל ומתקני אגירה ימוקמו באופן מוצנע ככל הניתן וסביבם יתוכננו אמצעים לשיפור השתלבותם בנוף, לרבות נטיעות וגינון. י. לא יותרו עבודות עפר ושינוי מפלסי הקרקע הטבעית, מלבד לצורך עבודות ניקוז כמפורט בנספח, הטמנת תשתיות ודרכים פנימיות. יפולש שטח מינימלי ככל הניתן לצורך מיקום מתקני האגירה.
ב	הוראות בזמן בניה א. בשלב עבודות ההקמה תותר הקמת גדר זמנית בתוך גבולות המתחם המיועד להצבת המתקנים. ב. מחנה קבלן יוקם בתחום גבולות התכנית בהתאם למסמך רט"ג ל"הוראות הקמה ותפעול ושיקום מחנות קבלן" המתעדכן מעת לעת.

ג	חשמל מתקן אגירת אנרגיה : 1. לא ייעשה שימוש בדלקים, שמנים וגנרטורים לשם יישום טכנולוגיות האגירה בתכנית זו. 2. מוסד התכנון ידון בבקשה לאחר קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. 3. מבקש ההיתר יתחייב כי בתום החיים המועילים של המתקן, הגריטה תיעשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. 4. הספק מתקני אגירת האנרגיה בשטח התכנית לא יעלה על הספק ייצור החשמל מהמתקן הפוטו וולטאי על פי רשיון רשות החשמל.	
ד	סטיה ניכרת השטח מיועד למתקן פוטו וולטאי, אגירת אנרגיה וגידולים חקלאיים. שימוש אחר בשטח התכנית יהווה סטיה ניכרת.	
ה	תשתיות א. חיבור מים קבוע למתקן באם יידרש, ייעשה בנפרד ממערכת המים המשמשת לעיבוד חקלאי. ב. חיבור המתקן לרשת החשמל יהיה באמצעות קו מתח גבוה אשר יוטמן בקרקע. ג. מערכות התשתית הפנימיות באתר, המחברות בין הפאנלים הסולאריים לבין חדרי השנאים והחיבור לרשת החלוקה, תהיינה תת קרקעיות ויבוצעו בהתאם לדרישות הועדה המקומית.	
ו	זכות מעבר 1. תובטח זכות מעבר לכלי רכב, כמסומן בתשריט. 2. בתחום המסומן כזיקת הנאה בתשריט יותרו קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים בלבד, ודרכים למעבר הציבור. בהתאם למפורט בסעיפים 4.2.1, 4.2.2 - רצועת תשתיות.	
ז	הנחיות מיוחדות א. תכנית זו נועדה לשם יצירת שימוש כפול בקרקע, ואינה מאפשרת שימוש פוטו וולטאי בלבד. משרד החקלאות יפקח על קיום הוראה זו. ב. היה ומשרד החקלאות יקבע, שנתיים ברציפות או תקופה מצטברת של שלוש שנים, בהתחשב במחזורי הגידול, כי לא נעשה שימוש חקלאי בקרקע, תכנית זו תפקע, והשימושים הלא חקלאיים שיאושרו מכוחה יהוו שימוש אסור בקרקע, על כל המשתמע מכך, גם אם ניתנו היתרי בניה כדין מהוראותיה, וזאת תוך 6 חודשים מהמועד בו פקע תוקפה של תכנית זו. הוראת סעיף זה גוברת על הוראות סעיפים 7.2.3 ו- 7.2.4 בתכנית זו. ג. תחומי הגידול יקבעו עם משרד החקלאות ולא יערך בהם שינוי ללא תיאום עם משרד החקלאות. ד. שטח הכיסוי המירבי של פאנלים בתחום התכנית יהיה 30%. זאת כדי להפחית את ההצללה על הגידולים החקלאיים. תתאפשר הגדלת התכסית באישור משרד החקלאות. ה. הגובה המינימלי של הפאנלים יהיה 4.5 מ' בכל אחד מהגידולים המוצעים. ו. מערכת המתקן האגרו וולטאי תאפשר עיבוד וגידול חקלאי פעיל בקרקע, כולל שימוש בכלים חקלאיים, בהתאם להנחיות משרד החקלאות. ז. עם סיום השימושים הלא חקלאיים, יפורקו כל המתקנים ויפונו מתחום התכנית על ידי היזם.	
ח	תחזוקה תחזוקת המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים	

	הסמוכים לתכנית.
4.2	רצועת תשתיות
4.2.1	שימושים
	א. קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים להובלת חשמל: תיבות הסתעפות, שנאים, עמודי חשמל, עוגנים ואביזרים אחרים, המשמשים את המתקן הפוטו וולטאי. ב. קו או מתקן תת קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וביוב. ג. דרכים למעבר הציבור.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. כלל התשתיות יוטמנו בתת הקרקע. ב. דרך התשתיות תהיה ברוחב 6 מ' (לכל הפחות). התשתיות המוטמנות ימוגנו בפני עומס של 90 טון. ג. העברת תשתיות פרטיות בשטח ציבורי או בחלקת דרך או במקרקעי יעוד תבוצע על פי דין בלבד ובהסכמה מוקדמת של רשות מקרקעי ישראל. ד. בתא שטח זה יותרו שימושים בטחוניים בחירום.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני			מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי				
0	0	0	0	1	5 (3)	1.05	1630 (2)	27000 (1)	מבנים	1, 2, 3	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית
0	0	0	0	0	6 (6)	30 (5)	30 (4)		פאנלים/קולטי ם	1, 2, 3	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית

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. לא יראו את שטח הפאנלים הסולאריים כשטח מקורה, אם יתקיימו התנאים לפי התקנות שתהיינה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
- 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, יחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- ג. טכנולוגיית הקולטים שתאושר במסגרת ההיתר, תהייה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות התכנית ובטבלה שלעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש מזערי נקבע לפי גודל המגרש הקטן ביותר בתכנית זו.
- (2) הערך הוא ערך כולל עבור כלל תאי השטח בתכנית, שטחי הבניה משותפים לכלל המבנים כולל מתקני אגירה.
- (3) (א) גובה מבנה- עד 4 מ'. (ב) גובה מצלמות- עד 7 מ'. (ג) גובה עמודי תאורה, חשמל ותקשורת- עד 8 מ'. (ד) גובה גדר- עד 3 מ'.
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: הגדלת התכסית תותר באישור רשות הרישוי לאחר קבלת חוות דעת משרד החקלאות.
- (5) הגדלת התכסית תותר באישור רשות הרישוי לאחר קבלת חוות דעת משרד החקלאות.
- (6) גובה פאנל עד 6 מ', גובה פאנלים מינימלי 4.5 מטר. חריגה מגובה הפאנלים תותר באישור רשות הרישוי לאחר קבלת חוות דעת משרד החקלאות.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאים בהליך הרישוי:

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנית ניקוז מפורטת לרשות ניקוז גליל מערבי.
 ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנית להשתלבות נופית לאישור כחלק ממסמכי ההיתר. התכנית תציג את מיקום כלל המתקנים המוצעים לרבות הלוחות הפוטו וולטאיים, חדרי חשמל, מתקני אגירה וגידור וכן את האמצעים הנדרשים לשיפור השתלבותם בנוף, לרבות גינון ונטיעות.

ג. היתר הבניה יכלול את כל הנדרש בהתאם לתמ"א 1 - פרק מתקנים פוטו וולטאיים, על תיקוניה.

ד. ככל והתכנית כוללת מתקני אגירה, בקשה להיתר תכלול מסמך סביבתי לאגירה, המציג את הטכנולוגיה המוצעת, כושר האגירה, מיקום המתקן, ההשפעות הצפויות על הסביבה והנוף והאמצעים למניעתן או צמצומן. המסמך הסביבתי יוכן על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית את נספח "שימור ושיקום הקרקע והשבתה לחקלאות".

ו. תנאי למתן היתר הינו אישור משרד החקלאות.

ז. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מערכת הביטחון.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מנכ"ט משרד האנרגיה לאמצעי בטיחות חלופי, במקום גידור מלא של המתקן האגרו וולטאי. ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן בתום הפעלתו או בתום הרשיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומסודר כדין.

י. בקשה להיתר תכלול נספח "שימור הקרקע והשבתה לחקלאות". הנספח יהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר ויכלול את תיעוד המצב הקיים, פירוט המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק. כמו כן הנספח יכלול הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקנים, התשתיות והמבנים לפירוק. כמו כן הנספח יכלול הוראות לשימור הקרקע במהלך הפעלת המתקן לרבות ניקוי המתקנים כדי למנוע פגיעה בטיב הקרקע בין היתר על ידי חומרי ניקוי. בנוסף תיכלל הוראה בנספח כי לעת תום הפעלת המתקן או לעת תום תקופת הרשיון לייצור חשמל, תשוקם הקרקע בתיאום עם משרד החקלאות ופיתו הכפר ובהתאם להוראותיו והנחיותיו המקצועיות.
 יא. המתקן הפוטו וולטאי יעמוד בתקן ישראלי לעניין דרישות תכן בעבור מערכות פוטו וולטאיות.

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

יג. הועדה המקומית תבחן את המיקום המיטבי עבור מתקני האגירה, תוך התחשבות במיקום בעל נצפות נמוכה, שטח מישורי, או שעבודות העפר לפילוס השטח תהיינה מצומצמות, שטח שלא יחייב עקירת עצים.

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

טו. היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח למתקן לרבות תכנון חיץ נופי בגבול הצפוני, הסמוך להרחבה המתוכננת. תכנית הפיתוח תציג את אופי הפיתוח הנופי, צפיפות הנטיעות ומיני הצומח. התכנית תכלול חתכים במקומות בהם מגרשי המגורים סמוכים למתקן, שיציגו את החיץ המתוכנן ביחס לשימושים השכנים, תוך מתן מענה פרטני לכל שורת המגרשים הסמוכה למתקן.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

1. חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה אישור ספק חיוני ואישור מנהל החשמל במשרד האנרגיה לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.

ב. תנאי למתן היתר בניה, אישור הרשות לשירותים ציבוריים חשמל, כי מבקש ההיתר רשאי לעסוק באגירת חשמל.

ג. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת שנאים ו/או חדר מיתוג פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והמתוכננים וחיבורים לרשת החשמל.

ד. תחום מגבלות בניה: לא יינתן היתר בניה מתחת ובקרבה לקווי חשמל קיימים או מאושרים או מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא במרחקים הנמדדים מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר בקו שיקבעו על בסיס התיאום המוקדם עם חברת החשמל וקבלת הסכמתה ובכפוף לכל דין. ככל וקווי חשמל יועתקו לתוואי חדש או מחוץ לגבולות התכנית - יבוטלו המגבלות המסומנות בתכנית ויחולו לאורך קו החשמל העדכני.

2. סוג הגידול החקלאי:

א. מיקום הפאנלים ייקבע בהתאם לסוג הגידול החקלאי.

ב. היזם יגיש למשרד החקלאות תכנית בינוי אשר תכלול פירוט של גובה המערכת הפוטו וולטאית ומיקומי העמודים בהתאם לסוג הגידול בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

ג. שיטות הנטיעה, היקפיה וההשקיה הנדרשת יתואמו עם משרד החקלאות.

3. בהיתר יכתב:

א. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הבטחון שבועיים מראש.

ב. בתום השימוש במתקן הפוטו וולטאי, השימוש המותר יהיה חקלאי.

ג. 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 הקטן מ-3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל ובקרבת כבלי חשמל, ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

ד. יכולת ביצוע בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שנקבע ע"י חברת החשמל לישראל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים חשמל.

ה. היתר הפעלה למתקן פוטו וולטאי יאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:

1. לא נערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר מאת מנהל ענייני החשמל במשרד האנרגיה, לפי סעיף 4

לחוק החשמל, התשי"ד 1954.

2. מהנדס הועדה המקומית אישר שהמתקן הפוטו וולטאי הוקם בהתאם להיתר בניה.

6.3

גמישות להיתר

יותר שינוי בהספק המתקן אם מתקיימים כל התנאים הבאים:

1. התקבל רשיון ייצור מותנה מרשות החשמל המבוסס בין היתר על סקר היתכנות מעודכן להקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק מוגדל.

2. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:

א. החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה.

ב. לא יוגדל השטח בייעוד לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.

6.4

עתיקות

שטח התכנית חופף לאתרי עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

סביבה ונוף

6.5

למניעת פגיעה בערכי טבע ואקולוגיה ינקטו האמצעים הבאים:

1. גידור ותאורה:

1.1 לאחר ההקמה - פרטי פתחים בגדר יתואמו מול רט"ג כמפורט בסעיף 4.1.2 א.

1.2 במידה ותידרש הקמת מערכת תאורה היקפית, מערכת זו תכלול: נורות בלחץ גבוה, גופי

תאורה בעלי פיזור מוגבל (full cut-of) הפעלה על ידי חיישני תנועה כאשר ברירת המחדל כבוי וגופי התאורה יכוונו כלפי שטח התכנית ולא לשטחים פתוחים.

2. תכנית ניטור:

2.1 לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית ניטור אשר תקבע את ההנחיות לניטור תקופתי בתחום וסביבת המתקן, בין היתר בנוגע לתקינות המעברים לבעלי חיים, שיקום צמחיה טבעית, ניטור ומניעת מינים פולשים. תכנית הניטור תתבסס על הנחיות הנספח הנופי-סביבתי לתכנית ותועבר לקבלת התייחסות רט"ג.

ניהול מי נגר

6.6

א. תכנון הניקוז ייעשה על פי העקרונות המופיעים בנספח הניקוז.

ב. תכנית הניקוז בשלב ההיתר תהיה בהתייעצות עם רשות הניקוז, רק במידה שיהיה בה שינוי מעקרונות תכנית הניקוז שאושרה במסגרת תכנית מפורטת זו.

ג. יש לנקוט באמצעים ופתרונות הנדסיים למניעת נזקי סחף קרקע, שיפורטו בשלב הבקשה להיתר בנייה.

ד. יש לנקוט באמצעים המתאימים ככל שניתן, על מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התוכנית לא תהיה גדולה יותר מכמות הנגר והסחף שנוצר בשטח לפני הקמת המתקן האגרו-וולטאי.

ה. ניתן לבצע שימור נגר וקרקע בתכנית באמצעים שונים ומגוונים ובלבד שיוכחו כיעילים כגון: שימוש בכיסוי קרקע צמחי ושיחים.

ו. אחת לשנה במשך 5 השנים הראשונות תתבצע על ידי איש מקצוע בדיקה של יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף ותחזוקתם. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות.

ז. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה מסוג זה אחת ל-3 שנים. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות.

ח. במידה ויימצא כי המערכת והאמצעים אינם עומדים בדרישות, על היזם לתקן או להוסיף אמצעים עפ"י המלצות הבדיקה.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.7

1. מניעת זיהום קרקע ומי תהום

1.1 בשלב ההקמה בלבד, במידת הצורך, ניתן יהיה להקים מתקן תדלוק, אשר יחויב במאצרה אטומה בנפח של 110% מגודלו.

1.2 טיפול בכלים, למעט תדלוק, יעשה באתר המיועד לכך מחוץ לשטח התכנית. במקרה בו יתבצע תדלוק בשטח התכנית, ייעשה שימוש במכלית בעלת אמצעים למניעת דליפת דלק.

2. קרינה

2.1 בתוך שלושה חודשים מיום הפעלת המתקן היזם יגיש בקשה לקבלת היתר הפעלה לאגף מניעת רעש וקרינה במשרד להגנת הסביבה.

בטחון ובטיחות

6.8

1. היזם נדרש להעביר לאישור מערכת הביטחון אישור לכך כי אין סיכון של סינוור מרכיבי המתקן הפוטו וולטאי, או הצהרה כי המתקנים אותם הוא מציב בפועל, זהים במאפייניהם למתקנים שאושרו בשדות תעופה אזרחיים בהתאם לתקן התקף לנושא זה.
2. המתקן יסומן בסימון לילה בהתאם לתקן התקף לסימון מכשולי טיסה, ולפי הנחיית מערכת הביטחון. תכנון תאורת האזהרה יתואם מול רמ"ד הגבלות בניה בחיה"א.
3. במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א ולפעול לתיקון התקלה לאלתר.
4. תנאי למתן היתר הכולל הקמת מנופים ועגורנים, החורגים מהגובה המירבי המאושר בתכנית או חריגה מהגובה המאושר בתכנית- יהיה קבלת אישור מערכת הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
5. תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה הודעה למערכת הביטחון שבועיים מראש.

6.9 שמירה על עצים בוגרים

- עצים בוגרים הקיימים בתחומי התכנית ובסביבה הסמוכה לתכנית זו, ומסומנים לשימור, ישולבו בתכנון הכולל ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם.
- במידה ויידרש סיווג שונה לעץ שהוגדר לשימור, יוגש נספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. הוצאת היתרים ותאפשר 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.
3. תוקף התכנית יוגבל ל- 25 שנים ממועד הקמת המתקן.
4. א. מוסד התכנון שאישר את התכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל ובתנאי ששקל, בין היתר את: מגמות התכנון בסביבת התכנית, המשך השימוש החקלאי בפועל בשטח התכנית בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והתאמה לעקרונות התכנון הארצי בתחום משק האנרגיה. ב. דיון בהארכת תוקף התכנית יתקיים לבקשת מגיש התכנית עד שנה לפני מועד פקיעת תוקפה.
5. החליט מוסד התכנון על הארכת תוקף התכנית, יפרסם הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
6. פקע תוקפה של התכנית כאמור לעיל, יבוטלו השימושים שאינם חקלאיים בתחום התכנית.