

תכנית מפורטת מס' 514/2/1

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 514/2

אזור תעשייה דרומי שימעה
(מתקנים פוטו-וולטאיים)

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה הר חברון

מגיש התכנית: המועצה האזורית הר חברון

עורך התכנית: אדריכל רוני גולדשמידט

רח' לישינסקי 27, ראשון לציון 75650

טל': 03-9523313

פקס: 03-9523050

והמנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الامارة الفلسطينية للسلطة
مجلس التخطيط الأعلى
אזור דבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
للمجلس الأعلى للتخطيط
للمدن والريف
(رقم 418) 1971-1972
נסח
לפי
מרחב תכנון מקומי
מחלקת תכנון
מס' 514/2/1
תכנית
מס' 514/2/1
ועדת המשנה ל
המחלקה
בישיבה מס' 13.6.12
בתאריך 13.6.12
החלטת ועדת תוכן לתכנית הנכנסת לעיל
מס' 13.6.12
מועצת
התכנון העליונה
מס' 514/2/1
מס' 514/2/1

תאריך עדכון: 17 ביוני 2012

<u>פרק</u>	<u>מס' עמוד</u>
<u>פרק א' - נתוני התכנית</u>	3
<u>פרק ב' - הגדרות</u>	4
<u>פרק ג' - הוראות התכנית</u>	5
<u>פרק ד' - תנאים למתן היתרי בנייה למתקנים פוטו-וולטאיים</u>	7
<u>פרק ה' - חתימות</u>	9
<u>נספח 1 - תרשים סביבה</u>	10
<u>נספח 2 - אורתופוטו</u>	11

פרק א' - נתוני התכנית:

1. **שם התכנית:**
תכנית מפורטת מס' 514/2/1
המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 514/2
לאזור תעשייה דרומי שימעה (מתקנים פוטו-וולטאיים).
2. **המקום:**
אזור תעשייה דרומי שימעה (19 מגרשים) -
מגרשים מס' 18-20, 29, 36-40, 43-48, 54, 56-57, 59 שבתכנית מתאר מפורטת
מאושרת מס' 514/2.
- קואורדינטות: קווי אורך - 200315-200595
קווי רוחב - 585410-586670
- גוש פיסקאלי מס' 3 גוש פיסקאלי מס' 6
חלק מחלקה חרבת זנוחה חלק מחלקת חרבת עתיר
באדמות הכפר אד-דהריה. באדמות כפר אס-סמוע.
3. **גבול התכנית:**
כמותחם בקו עבה בצבע כחול בתרשים הסביבה (נספח מס' 1) המצורף להוראות התכנית.
4. **מסמכי התכנית:**
א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
ב. נספח מס' 1 - תרשים סביבה בקני"מ 1:5,000 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי
נפרד ממנה.
ג. נספח מס' 2 - אורתופוטו (ינואר 2012) בקני"מ 1:6,000 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה
חלק בלתי נפרד ממנה, ובו מפורט המצב הקיים בתחום תכנית מתאר מפורטת מאושרת
מס' 514/2 לאזור התעשייה הדרומי בשימעה, וכן תחום תכנית זו.
5. **שטח התכנית:**
כ-60.74 דונם.
6. **בעל הקרקע:**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יזם התכנית:**
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה הר חברון.
8. **מגיש התכנית:**
המועצה האזורית הר חברון.
9. **עורך התכנית:**
אדריכל רוני גולדשמידט, רח' לישנסקי 27 ראשון לציון 75650, טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050.
10. **מטרות התכנית:**
א. לאפשר שימוש נוסף של הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים בייעוד הקרקע אזור תעשייה א'
במגרשים המפורטים בסעיף מס' 3 דלעיל אשר בתחום תכנית מתאר מפורטת 514/2 שבתוקף
(19 מגרשים).
ב. קביעת מגבלות והוראות בנייה ותנאים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים בתחום תכנית זו.
11. **כפיפות התוכנית:**
תוכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 514/2.
בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. מתקן פוטו וולטאי

מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים. שטח המתקן יכלול את כל התשתיות הדרושות לתפעולו, למעט קווי חשמל.

2. טרקר

מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל הממירה ישירות אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית, המותקנת על גבי משטח מוגבה מהקרקע, באופן המאפשר עקיבה ומאפשר חלקית, המשך השימוש הקיים במפלס הקרקע.

3. מבנה תפעולי

מבנה הדרוש במישרין לתפעול ואחזקת המתקן הפוטו-וולטאי בלבד.

פרק ג' - הוראות התוכנית:

אזור תעשייה א'

1. במגרשים מס' 18-20, 29, 36-40, 43-48, 54, 56-57, 59 שבאזור תעשייה א', תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים (להלן "מתקנים"), על גגות וחזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים ו/או על הקרקע.
 2. שטח תכנית מירבי למתקנים בלבד:
תכנית המתקנים לא תעלה על 80% משטח המגרש.
 3. גובה בנייה מירבי למתקנים בלבד:
 - 3.1 גובה מירבי מעל גג המבנה שעליו ניצב המתקן:
לא יעלה על 12.0 מ'. מעל ל-3.0 מ' בכפוף להתייעצות עם רשות התעופה האזרחית ואגף התכנון בצבא ההגנה לישראל לעניין בטיחות הטיסה.
 - 3.2 גובה מירבי מעל פני הקרקע:
לא יעלה על 14.0 מ' מעל פני הקרקע.
 4. קווי בניין למתקנים בלבד:
 - 4.1 למתקן על-גבי גג/חזית מבנה - על-פי קווי הבניין שנקבעו בתכנית מתאר מפורטת מס' 514/2 (פרק ד' סעיף מס' 3 ח').
 - 4.2 למתקן על עמודים, על טרקרים ו/או על הקרקע - קדמי - 5 מ'
אחורי - 3 מ'
צדדי - 0 מ'
- בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בניין צדדיים.
5. מבנים תפעוליים:
תותר הקמת מבנים תפעוליים על-פי ההנחיות הבאות:
 - א. במגרש מס' 18 ייבנה חדר מיתוג של חברת החשמל ששטחו יהיה עד 24 מ"ר.
 - ב. במגרשים מס' 29, 36, 39, 44, 47, 54 ייבנו חדרי ממירים צנטראליים ששטחם יהיה עד 18 מ"ר.
 - ג. המבנים יהיו בני קומה אחת בלבד, ובגובה שלא יעלה על 3 מ'.
 - ד. קווי בניין למבנים אלה - קדמי - 5 מ'
אחורי - 3 מ'
צדדי - 0 מ'
 - ה. המבנים ייבנו מחומרים קלים, אך יותר גם שימוש באבן כחומר חיפוי.
 6. פקיעת התכנית
 - א. תכנית זו תאפשר הוצאת היתרי בניה למתקן פוטו-וולטאי בתוך 3 שנים בלבד מיום אישורה.
 - ב. אם לא ניתן היתר בנייה למתקן פוטו-וולטאי מכוח תכנית זו בתוך 3 שנים מיום אישורה וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו-וולטאי המייצר חשמל תכנית זו מבוטלת.
 - ג. מועצת התכנון העליונה רשאית להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד, ובתנאי שפרסמה הודעה על כך, כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית באזור.
 - ד. פקע תוקפה של תכנית זו כאמור, תבוטל תוספת השימוש של הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים כאמור בסעיף מס' 10 א' בפרק א'.

תכנית המתקנים (מ"ר)	תכנית המתקנים (אחוזים)	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	ייעוד
2,096	80%	2,620	18	אזור תעשייה א'
2,088		2,610	19	
1,960		2,450	20	
1,856		2,320	29	
2,376		2,970	36	
2,120		2,650	37	
2,280		2,850	38	
2,016		2,520	39	
1,816		2,270	40	
1,832		2,290	43	
1,776		2,220	44	
1,792		2,240	45	
2,120		2,650	46	
2,136		2,670	47	
2,216		2,770	48	
7,264		9,080	54	
2,912		3,640	56	
1,656		2,070	57	
6,280		7,850	59	
48,592	-----	60,740	19 מגרשים	סה"כ
-----	80%	-----	-----	סה"כ תכנית המתקנים מכלל שטח התכנית באחוזים

פרק ד' - תנאים למתן היתרי בנייה למתקנים הפוטו-וולטאיים:

1. כללי:

- 1.1 תנאי למתן היתרי בנייה הוא עמידה בעקרונות התכנון הנופי הכולל כפי שנקבעו בתכנית מתאר מפורטת מס' 514/2.
- 1.2 תינתן עדיפות להתקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות וחזיתות מבנים או בשימוש כפול על פני הקמת המתקנים על הקרקע.
- 1.3 יש לקבל אישור בעל רישיון לעיסוק בחשמל ואישור קמ"ט חשמל לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- 1.4 יש לדרוש אישור מהנדס חשמל מוסמך בדבר התקיימות התנאים להתקנת המתקן הפוטו-וולטאי.
- 1.5 חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוחו של רת"ח תשתית. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.
- 1.6 בהיתר ייקבע כי בתום תוקפו של ההיתר יהיה על היוזם לפרק את המתקן הפוטו-וולטאי ולהבטיח את פינוי השטח, וקבלת ההיתר תותנה בהגשת כתב התחייבות על-ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן ולהשבת המצב לקדמותו בתום הפעלתו או בתום תוקף הרישיון לייצור חשמל.
- 1.7 היה והמתקן הפוטו-וולטאי לא ישמש בפועל במשך למעלה משלוש שנים לייצור חשמל, יפוג תוקף ההיתר, אלא אם הוארך ההיתר על-פי בקשת מבקש ההיתר.
- 1.8 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה בין היתר בקבלת הוראות והנחיות למזעור הפגיעה הנופית סביבתית כתוצאה מהקמת ותפעול המתקנים.

1.9 תנאים של צבא הגנה לישראל:

- 1.9.1 המתקן הפוטו-וולטאי יהיה מואר בתאורת אזהרה לפי התקן הישראלי החדש מס' 5139. תכנון תאורת האזהרה יתואם מול חיל האוויר.
- 1.9.2 קווי המתח המובילים למתקן יועברו לבדיקה פרטנית, לרבות בדיקת היתכנות להטמנה תת-קרקעית. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם יימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות הטיסה.
- 1.9.3 במידה ונדרש עגורן או מנוף, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר. חריגה מהגובה המאושר תחייב אישור צבא הגנה לישראל בנפרד.
- 1.9.4 הקמת המתקן הפוטו-וולטאי תדרוש תאום נפרד מול חיל האוויר בהיבטי עיתוי וכדומה וכן תוך התייחסות לגובה עגורנים או מנופים באם יידרשו.
- 1.9.5 על היוזם להתחייב כי לא תהיה לו כל טענה או תביעה בעתיד בגין רעש ואבק כתוצאה מהפעלויות הצבאיות המתקיימות באזור המתקן הפוטו-וולטאי.
- לצורך כך תנאי לאישור הוא חתימה על הסכם מול משרד הביטחון.
- 1.9.6 יש להודיע לחיל האוויר על תחילת העבודות להקמת המתקן הפוטו-וולטאי שבועיים מראש.
- 1.9.7 יש לקבל את אישור רשות התעופה האזרחית להקמת המתקן הפוטו-וולטאי.

2. מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות וחזיתות מבנים:

- 2.1 לא יינתנו היתרי בנייה למתקנים פוטו-וולטאיים אלה, אלא לאחר שיובטח קיומם של התנאים הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה:
 - 2.1.1 מתקנים אלה ייבנו אך ורק על גבי מבנים שנבנו כדין.
 - 2.1.2 אין בהקמת המתקנים כדי לפגוע בשימוש המותר של המבנים עליהם יוקמו.
 - 2.1.3 הגישה למבנה ותשתיותיו תישמר ועל הגג יותר מקום להתקנת כל המתקנים האחרים הנחוצים כנדרש על-פי כל דין.
 - 2.1.4 המתקן ישתלב במרקם הבנוי, ישתלב בסביבה בה הוא נמצא ויותאם מבחינה אדריכלית למבנה עליו הוא יוקם.
 - 2.1.5 תיבחן יציבות המבנה ויידרשו הצהרת מהנדס וחישוב סטטי לעניין זה, וכן יינקטו אמצעי הבטיחות הנדרשים לצורך ההקמה וההפעלה של המתקנים.
 - 2.1.6 ייקבעו התנאים להסתרת המתקן, לשילובו בעיצוב המבנה, בחלל המבנה, במעטפת המבנה או בגג, וכן יידרשו מסמכים לעניין סינוור או הצללה.
 - 2.2 היתר למתקן פוטו-וולטאי זה יכלול את הפרטים הבאים:
 - 2.2.1 תכנית הגג המצביעה על אופן הצבת המתקן בהתאם לגג ופריסת המתקנים האחרים על הגג, וכן תכנית החזיתות לרבות התייחסות לחזית החמישית ולרבות הדמיה של המבנה עם המתקן עליו.
 - 2.2.2 תשתיות לרבות גישה למתקן לצורך התקנה, הפעלה ותחזוקה.
 - 2.2.3 המבנים התפעוליים הדרושים במישרין להפעלה ואחזקה של המתקן.

- 2.2.4 גידור ואמצעי שמירה טכנולוגיים, ואולם לא יותרו מגורי שומר.
- 2.2.5 הוראות לעיצוב המבנים והמתקנים המתייחסות לתאורת המתקן, לחומרי גמר, לגינון ולנטיעות ולנושאים אחרים ככל שיידרש.
- 2.2.6 אופן פירוק המתקן והמבנים הנלווים לו בתום הפעלתו.

3. מתקנים פוטו-וולטאיים על עמודים, על טרקים ו/או על הקרקע:

- 3.1 לא יינתנו היתרי בנייה למתקנים פוטו-וולטאיים אלה, אלא לאחר שיובטח קיומם של התנאים הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה:
- 3.1.1 מתקנים אלה ייבנו רק לאחר ששוכנעה הוועדה כי לא ניתן להקימם על גג מבנה או חזיתו.
- 3.1.2 יידרשו מסמכים לעניין סינוור או הצללה.
- 3.2 היתר למתקן פוטו-וולטאי זה בנוסף לסעיפים 2.2.2-2.2.6 יכלול את הפרטים הבאים:
- 3.2.1 השינויים שיגרמו במערכת הניקוז הטבעית ובמערכת ההידרולוגית, הצפויים כתוצאה מהקמת המתקן.
- 3.2.2 השתלבות המתקן הפוטו-וולטאי, על כל מרכיביו וחיבוריו, מבחינה אדריכלית ונופית בסביבה הקרובה הכוללת בה הוא מוקם.
- 3.2.3 הרגישות הנופית-סביבתית ככל שנקבעה בתכניות החלות על השטח ועל-פי הנחיות קמ"ט איכות הסביבה.

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

18.6.2012

אור אדריכלים
אילנה חן גולדשמידט
78590 תל אביב-יפו
03-0823513

חתימת עורך התכנית:

19.6.2012

מועצה אזורית
הר-חברון

חתימת יוזם
ומגיש התכנית:

