

תכנית מפורטת מס' 605/4/1
שינוי לתכנית מפורטת מס' 605/4

**קיבוץ קלי"ה
(מתקנים פוטו-וולטאים)**

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
יוזם התכנית: קיבוץ קלי"ה
מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מגילות ים המלח.
עורך התכנית: רוני גולדשמידט – אדריכל.
רח' לישנסקי 27 ראשל"צ.
טל': 03-9523313 פקס: 03-9523050

תאריך עדכון: 17.6.2012

מס' עמוד

תוכן העניינים

2	נתוני התכנית	פרק א' -
3	הגדרות	פרק ב' -
3	הוראות התכנית	פרק ג' -
4	תנאים למתן היתרי בנייה למתקנים פוטו-וולטאיים	פרק ד' -
5	חתימות	פרק ה' -

פרק א' - נתוני התכנית:

- שם התכנית:**
תכנית מפורטת מס' 605/4/1 קיבוץ קלי"ה (מתקנים פוטו-וולטאיים), שינוי לתכנית מפורטת מס' 605/4
- מסמכי התכנית:**
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")
ב. נספח מס' 1 - תרשים סביבה בקני"מ 2,500:1 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח מס' 2 - תכנית חלוקה למגרש מס' 2001 בקני"מ 1:1,250.
ד. נספח מס' 3 - אורטופוטו (דצמבר 2011) בקני"מ 6,000:1 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, ובו מפורט המצב הקיים בתחום תכנית מפורטת מאושרת מס' 605/4 לקיבוץ קלי"ה.
- המקום:**
גוש פיסקאלי מס' 6
חלק מחלקת קומרון
באדמות הכפר ערב אס סוחרה
קואורדינטות: 195240-194610
158660-128210
- גבול התכנית:**
4. כמתוחם בתרשים הסביבה בקו כחול עבה.
- שטח התכנית:**
5. כ-127 דונם.
- עורך התכנית:**
6. אדריכל רוני גולדשמידט, לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650, טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050
- יזם התכנית:**
7. קיבוץ קלי"ה
- יזם ומגיש התכנית:**
8. הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מגילות
- בעל הקרקע:**
9. הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש
- מטרות התכנית:**
10. א. חלוקת מגרש מס' 2001 ל-2 מגרשים.
ב. השלמת הוראות חסרות בתקנון של תכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 605/4 לקיבוץ קלי"ה בייעוד הקרקע "שטח למבני משק".
ג. לאפשר תכלית נוספת של הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על הקרקע או על גגות המבנים בייעוד הקרקע "שטח למבני משק" בשטח המסומן בתרשים הסביבה בקו כחול אשר בתחום תכנית מפורטת 605/4 שבתוקף.
ד. קביעת מגבלות והוראות בנייה ותנאים להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים בתחום תכנית זו.
- כפיפות התוכנית:**
10. תוכנית זו כפופה לתכניות מס' 605/4, בכל מקרה של סתירה בין התוכניות יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

מתקן פוטו וולטאי

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

טרק

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.

מבנה תפעולי

מבנה הדרוש במישרין לתפעול ואחזקת המתקן הפוטו-וולטאי בלבד.

פרק ג' - הוראות התוכנית:

שטח למבני משק

1. בסמכות הוועדה לאשר תכנית חלוקה ו/או חלוקת משנה עפ"י שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.
2. אזור זה ישמש להקמת מבני משק חקלאיים כגון: לולים, דירים, רפתות וכדומה. יותרו בו גם שימושים הקשורים בייצור חקלאי בלבד כגון: הקמת בתי אריזה, סככות, חממות, מוסך לכלים חקלאיים, מבני שירות לעוסקים בחקלאות, מפעלים העוסקים בייצור חקלאי בלבד, ביתן שוער וכדומה. בנוסף, תותר בו הקמת המשרדים של האגודה השיתופית של היישוב שיספקו שירותים חקלאיים ועסקיים לתושבי היישוב.
3. בנוסף יותרו בו השימושים המסחריים הבאים (באישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר וכל זאת במסגרת השטח המותר לבנייה באזור):
 - א. סטודיו, גלריות, חנויות מזכרות וכדומה
 - ב. מרכזים זעירים לטיפולי יופי, בריאות וספא חנויות בוטיק (יינות, גבינות, מוצרים היישר מהמשק וכדומה)
 4. לא יותרו שימושים שיהוו מטריד/מפגע לסביבה. כל המכירה תתבצע מתוך שטח החנויות ותיאסר כל העמדת סחורה על המדרכות והדרכים והכל באישור הוועדה.

4.1 שטח מותר לבנייה

שטח הבניה המירבי המותר באזור זה הוא 70% מסה"כ שטח המגרש/חלקה שייבנו במפלס אחד.

4.2 גובה בנייה מותר

- א. המבנים יהיו בני קומה אחת בלבד, וגובהם ולא יעלה על 9.0 מ'.
- ב. מפלס רצפת המבנה יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה.

4.3 קווי בניין

קווי בניין לכל כיוון לא יפחתו מ-4.0 מ'.

4.4 חומרי גמר

המבנים ייבנו מחומרים קלים, אך יותר גם שימוש באבן כחומר חיפוי ו/או בגמר טיח בגוון סביבתי באישור המהנדס.

4.5 חניות

פתרונות לחנייה יינתנו בתוך מסגרת המגרש/חלקה ועל-פי תקן החנייה המאושר. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

4.6 שמירה על איכות הסביבה

לקראת היתר הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על-ידי הוועדה. בהקשר זה, הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

4.7 מתקנים פוטו-וולטאיים

- א. בתחום התכנית תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים, על גגות וחזיתות מבנים ו/או על גגות וחזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים ו/או על הקרקע.
- ב. תכסית מירבית – 80% משטח המגרש.
- ג. גובה מירבי: 1. מעל גג המבנה שעליו ניצב המתקן: 3.0 מ', ובכפוף להתייעצות עם רשות התעופה האזרחית ואגף התכנון בצבא ההגנה לישראל לעניין בטיחות הטיסה.
2. מעל פני הקרקע: לא יעלה על 3.0 מ'.

- ד. קווי בניין - למתקן על עמודים, על טרקרים ו/או על הקרקע - קדמי/אחורי - 3.0 מ', צידי - 3.0 מ'.
ה. תותר הקמת מבנים תפעוליים כדלקמן:
1. המבנים יהיו בני קומה אחת בלבד, בשטח שלא יעלה על 24 מ"ר, ובגובה שלא יעלה על 3.0 מ'.
2. קווי בניין - קדמי/אחורי - 3.0 מ'
צידי - 3.0 מ'

פקיעת התכנית

1. תכנית זו תאפשר הוצאת היתרי בנייה למתקן פוטו-וולטאי בתוך 3 שנים בלבד מיום אישורה.
2. אם לא ניתן היתר 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 התכנית מבוטלת.
3. מועצת התכנון העליונה רשאית להאריך את פרקי הזמן האמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד ובתנאי שפירסמה הודעה על כך כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית באזור.
4. פקעה תוקפה של התכנית כאמור, יחול הייעוד שחל במקום ערב אישורה.

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

1. כללי:

- 1.1 תינתן עדיפות להתקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות וחזיתות מבנים או בשימוש כפול על פני הקמת המתקנים על הקרקע.
- 1.2 יש לקבל אישור בעל רישיון לעיסוק בחשמל ואישור קמ"ט חשמל לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדר החשמל.
- 1.3 יש לדרוש אישור מהנדס חשמל מוסמך בדבר התקיימות התנאים להתקנת המתקן הפוטו-וולטאי.
- 1.4 חייבה הקמת המתקן הפוטו-וולטאי הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח רת"ח תשתית. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.
- 1.5 בהיתר ייקבע כי בתום תוקפו של ההיתר יהיה על היזם 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.
- 1.6 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.
- 1.7 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה בין היתר בקבלת הוראות והנחיות למזעור הפגיעה הנופית סביבתית כתוצאה מהקמת ותפעול המתקנים.

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 יוותרו 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 טרקרים 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 להקים 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.

4. תכולת היתר בנייה:

4.1 היתר למתקן פוטו-וולטאי יכלול את הפרטים הבאים:

- 4.1.1 תשתיות, לרבות גישה למתקן לצורך התקנה, הפעלה ותחזוקה. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ובהתאם לחוק.
- 4.1.2 פריסת אלמנטי הקולטים, המבנים התפעוליים הדרושים במישרין להפעלה ואחזקה של המתקן, תוך בחינת האפשרות לשיקועם או הטמנתם, וזאת בתכנית ובחתיכים המציגים את גם עבודות הפיתוח שיבוצעו באתר.
- 4.1.3 גידור, שערים, עמודי תאורה ואמצעי שמירה טכנולוגיים.
- 4.1.4 הוראות לעיצוב מבנים ומתקנים נלווים, לחומרי גמר, לגינון ונטיעות, ולנושאים אחרים, ככל שיידרש ע"י הוועדה.

פרק ה' - חתימות:

תאריך:

חתימות:

_____ חתימת בעל הקרקע:

_____ חתימת עורך התכנית:

_____ חתימת יוזם ומגיש התכנית: