

6.6.2024

חידושים והתפתחויות בתחום האנרגיה תמ"א 1/10/1 – תיקון פרק המתקנים הפוטו וולטאים יניב בירנבאום¹



לקוחות יקרים,

אנו שמחים להציג בפניכם, מעת לעת, שינויי רגולציה וחידושים בתחום האנרגיה והחשמל, שיש בהם בכדי להשפיע על מיזמים שונים בתחום האנרגיה.

חוזר זה, עניינו בהחלטת המועצה הארצית בדבר תיקון פרק המתקנים הפוטו וולטאים בתמ"א 1 (תמ"א 1/10/1), אשר יאפשר תוספת שימושים בהם ניתן יהיה ליתן היתר להקמת מתקנים פוטו וולטאים בדו שימוש.

פרק המתקנים הפוטו וולטאיים בתמ"א 1 מסדיר את הליכי התכנון לאישור היתרים ותכניות למתקנים פוטו וולטאים. הפרק כולל את תיקון 10 לתמ"א 1 (אושר ביום 8.8.2021) שכלל שינויים למסלולי ההיתרים למתקנים פוטו וולטאים (למידע נוסף ר' כאן).

ביום 4.6.2024 לאחר הליך שמיעת השגות בפני הלנת"ע אישרה המועצה הארצית את המלצות הולנת"ע והעבירה את התיקון לאישור הממשלה בשינויים מסוימים שפורטו בהחלטה.

התיקון מאפשר הוצאת היתר בניה (א) למתקן פוטו וולטאי על גבי קירווי של מבני משק או אחסנה (ב) למתקן פוטו וולטאי על חזית גדר או כחזית גדר וכן מעל גדר בשטח המיועד למבנה ציבור, לתעשייה, תעסוקה או מלאכה, למתקן הנדסי, למבני משק ולמתקן ביטחוני (ג) למתקן פוטו וולטאי כמיסעת שביל אופניים או כקירווי שביל אופניים (ד) תוספת זכויות בניה לצורך הקמת מבנים תפעוליים הנדרשים להפעלת מתקנים פוטו וולטאים במאגר, בבריכת דגים, במחלף או בשטח שאינו מיועד למבני משק אך שמתאפשר בו שימוש של מבני משק.

¹ יניב בירנבאום, עו"ד שותף ומנהל תחום תכנון ובניה, אנרגיה ונדל"ן התיישבותי, במשרד קנוּלר, ישינוּבסקי, קינן ושות' המתמחה בייצוג יזמים, קיבוצים ומושבים רבות ייעוץ וייצוג בעניין מיזמי אנרגיה שונים בקרקעות התיישבות, מול רשויות התכנון ורשות מקרקעי ישראל.

יובהר, כי אין במידע המפורט במסגרת מסמך זה כדי לשמש או להיחשב כייעוץ משפטי ו/או המלצה משפטית ו/או חוות דעת משפטית ו/או תחליף לייעוץ משפטי ותכנוני קונקרטי ואין להסתמך על המידע המפורט בו בכל צורה שהיא. יובהר כי כל פעולה שתעשה על פי המידע המוצג הינה על אחריות הקורא בלבד.

עיקרי התיקון

התכנית כוללת את השינויים הבאים לסעיף ההיתרים בפרק המתקנים הפוטו וולטאים:

1. אישור היתר למתקן פוטו וולטאי על גבי קירוי של מבני משק או אחסנה או מרכז לוגיסטי, לרבות בשטח בו חלה תכנית הכוללת הוראות מפורטות המאפשרות שימוש של מבני משק.
 - 1.1. בשטח המיועד לאחסנה או למבני משק, ניתן יהיה להקים מתקן פוטו וולטאי (א) בין מבני אחסנה או מבני משק, בשטח שבו טרם הוחל בבינוי ובלבד שיוגש תשריט בינוי בו תפורט התכנית, ולפיו אין בהקמת המתקן הפוטו וולטאי כדי לפגוע באפשרות למיצוי מלוא זכויות הבניה המאושרות לצורך אחסנה ו/או מבני משק בהתאם לתכנית החלה במקום (ב) על גבי קירוי של מבני משק.
 - 1.2. קירוי הינו קונסטרוקציה מוגבהת מעל הקרקע או מעל גג מבנה לפי העניין, המאפשר הקמה של פאנלים פוטו וולטאים על גביה, והמשך השימוש המקורי במפלס שמתחתיה.
 - 1.3. בשטח שאינו מיועד למבני משק אך מתאפשר בו שימוש של מבני משק, ניתן יהיה להקים מתקן פוטו וולטאי על גבי קירוי של מבני המשק בלבד.
 - 1.4. הקירוי יהיה במפלס אחיד מעל גובה פני הקרקע והמבנים התפעוליים ימוקמו מתחתיו.
 - 1.5. הקירוי לא יוקם על גבי שטח קטן מ-5 דונם ולא בשטח מכלול נוף על פי תמ"א 35 או בשטח מכלול חוף.
 - 1.6. תותר תוספת או קביעה של זכויות בניה, ככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקן הפוטו וולטאי.



2. אישור היתר למתקן פוטו וולטאי על חזית גדר או כחזית גדר וכן מעל גדר בשטח המיועד למבנה ציבורי, לתעשייה, תעסוקה או מלאכה, למתקן הנדסי, למבני משק ולמתקן ביטחוני.

- 2.1. מקום בו קיימת גדר שהוקמה כדין, תותר הקמת מתקן פוטו וולטאי על חזית הגדר או כחזית בשטח המיועד למבנה ציבורי, לתעשייה, תעסוקה או מלאכה, למתקן הנדסי, למבני משק ולמתקן ביטחוני בכפוף לכך שמוסד התכנון השתכנע כי המתקן משתלב במרחב מבחינה נופית ואדריכלית, המבנים התפעוליים יוקמו על חזית הגדר או בהתאם לתכנית המפורטת החלה במקום. ביעוד מגורים או בסמוך למגורים, הבקשה להיתר תפורסם להתנגדויות.
- 2.2. בנוסף, מקום בו תכנית הכוללת הוראות מפורטות מייעדת שטח למבנה ציבורי, לתעשייה, תעסוקה או מלאכה, למתקן הנדסי למבני משק ולמתקן ביטחוני, תותר הקמת מתקן פוטו וולטאי מעל גדר שהוקמה כדין בכפוף לכך שהרוחב הכולל של המתקן לא יעלה על 2.4 מטרים, המרחק בין המתקן לבין שטח המיועד למגורים לא יפחת מ-50 מטרים, מוסד התכנון יחליט אם לאשר את המתקן בשים לב להשפעתו הנופית

לאחר התייעצות עם רטי"ג או קק"ל לפי העניין, הכל בנוסף לתנאים המפורטים בסעיף 2.1 לעיל ומגבלות נוספות המפורטות בתיקון.



3. אישור היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי כמיסעת שביל אופניים או כקירוי שביל אופניים.

3.1. תותר הקמת המתקן בשטח שבו הותר שימוש של שביל אופניים סלול, שאינו דרך עפר או דרך מצעים ושביל האופניים נסלל בפועל.

3.2. ניתן יהיה להקים את המתקן על שביל אופניים סלול המצוי בתחום שטח פתוח או הגובל בכפוף לאישור מתכנן המחוז ולמעט במקרים בהם השטח מצוי בתחום מכלול נוף או מכלול חוף או במקרה בו השטח מיועד לשמורת טבע, גן לאומי או יער.

3.3. על מוסד התכנון להשתכנע כי המתקן משתלב במרחב מבחינה נופית ואדריכלית והוא אינו פוגע במעבר כלי רכב ותנועת הולכי רגל.

3.4. התקבלה חוות דעת משרד התחבורה כי המתקן אינו פוגע בבטיחות משתמשי הדרך ואינו חוסם את האפשרות לתפעול הדרך.

3.5. במרחק של עד 50 מטר מבתי מגורים הבקשה להיתר תפורסם להתנגדויות ובמרחק שלא יפחת מ-5 מטר מיעוד בתי המגורים.



4. תוספת זכויות בניה לצורך הקמת מבנים תפעוליים הנדרשים להפעלת מתקנים פוטו וולטאים במאגר, בבריכת דגים, במחלף או בשטח שאינו מיועד למבני אך שמתאפשר בו שימוש של מבני משק.



התיקון המוצע נותן מענה לסוגיות תכנוניות שפתרוןן חייב תיקון נוסף בהוראות פרק המתקנים הפוטו וולטאיים ויאפשר תוספת שימושים בהם ניתן יהיה לאשר היתר להקמת מתקנים פוטו וולטאים בדו שימוש.

קישור למסמכי התיקון לתמ"א - [כאן](#)

התיקון לתמ"א כפוף להחלטת ממשלה כאשר ייתכנו שינויים בנוסח הפרסום הסופי.

נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה בעניין זה.

;

יניב בירנבאום, עו"ד

דוא"ל: yanivb@ek-lawyers.com

03-7611611 ; 050-7404042