

הנדון: פרוטוקול דיון רשות הרישוי של הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות מספר 03/2024

מספר:	03/2024 - רשות רישוי
יום:	חמישי
תאריך:	04/04/2024
שעה:	13:30
חברי רשות רישוי נוכחים:	שירה ברנד- יו"ר רשות רישוי רון רקח- מתכנן רשות רישוי
משתתפים:	אוהד ברנד- יועמ"ש, רשות רישוי ארצית אלרן איבינדר- מנהל אגף תכנון מפורט ורישוי, רשות רישוי ארצית אמיר רוטבהרט- ראש צוות רישוי תהילה נתן- מובילת תכניות רשות רישוי ארצית

#	נושאים על סדר היום
1	תיק בנין: תתל/ 96 / 2021 / 3 / 2024 מס' בקשה: 10000349298 שם: תענך 2.
2	תיק בנין: תתל/ 98 / 2023 / 1 / 2023 מס' בקשה: 10000321292 שם: תחנ"כ קסם עבודות מוקדמות.
3	תיק בנין: תתל/ 98 / 2023 / 2 / 2024 מס' בקשה: 10000351717 שם: תחנ"כ קסם תחמ"ג.

#	נושא על סדר היום
1	תיק בניין: תתל/ 96 / 2021 / 3 / 2024
	מס' בקשה: 10000349298
	הקמת שדה פוטו וולטאי כהשלמה לשדה המאושר, כולל קולטים עוקבים, חדרי ממירי, מכולות אגירה, גדרות, כבישים, פיתוח ומתקני אגירת אנרגיה.
	מהות הבקשה:
	המבקש: מנורה מבטחים סי אס תענך אנרגיה ירוקה בע"מ
	עורך הבקשה: אדר' רון אייל
	מתכנן השלד: מהנדס איתי דנגור
	בעלי זכויות במקרקעין: מנורה מבטחים סי אס תענך אנרגיה ירוקה בע"מ

רקע

המתקן, שאושר בתת"ל/96, ממוקם בחבל התענכים ומתחלק לארבעה אתרים הצמודים לישובים: אתר חבר, מזרחית למושב אדירים, בתחומו מתוכנן המתקן המרכזי, בצמוד לקווי תשתיות החשמל, רכבת וגז. אתר דבורה מצפון למושב דבורה, אתר גדיש מדרום למושב גדיש ואתר פרזון מדרום למושב פרזון.

הבקשה להיתר המהווה את השלב השלישי בסדרת ההיתרים עבור המתקן במלואו, היא עבור חלק מהשדות הסולאריים ואזור לאגירת אנרגיה.

1. תנאים מוקדמים להגשת הבקשה להיתר* (הבקרה המרחבית):

הושלמו תנאי ההיתר לשלב הבדיקה המרחבית כלהלן:

1. **תכנית ראשית**
ערוכה לפי התוספת בתקנות רישוי הבניה. תוגש בקובץ dwf ותכלול תכנית פיתוח והעמדה, תכנית בינוי, חישובי שטחים, תכנון אדריכלי וכו'.
2. **מסמכים נלווים**
א. מינוי עורך הבקשה הראשי, מהנדס מבנים ועורכי משנה אחרים, ע"י המבקש
ב. נסח רישום מקרקעין עדכני של המקרקעין הכלולים בבקשה להיתר
ג. אישור רמ"מ/בעלי הזכויות לקרקע לתוכנית הראשית
ד. ייפוי כח המאשר את זכותו של המבקש לחתום על הבקשה להיתר.
3. **תכנית מדידה**
עדכנית ל- 12 חודשים אחרונים וחתומה ע"י מודד מוסמך. ערוכה לפי הנחיות מפ"י בדגש על גבול התת"ל, תחום הבקשה, וקווי בנין.
4. **נספח אופן ההקמה**
מסמך סביבתי לעת ההקמה, לרבות עבור מחנה הקבלן, שיכלול התייחסות בין היתר לגידור, ניטור צמחים פולשים, מניעת זיהום בדם ושמנים, חניות ותנועה, טיפול בפסולת, מבני שירותים, תאורה, מזעור מטרדי אבק, מיקום וגובה המנופים והעגורנים, שיקום בתום העבודות. (ס' 6.1, 1, ח' בהוראות התכנית).
5. **נספח פיתוח ונוף**
תכנית שילוב נופית, שתוכן ע"י אדריכל נוף, מבוססת על נספחי השיקום הנופי והניקוז ובהתאם להנחיות פיתוח נופי ס' 6.8 בהוראות תתל 96. התוכנית תכלול בין היתר: תכנית נופית לעבודות עפר וסימון אזורים לשימור, מפלסי קרקע בהתאם לעקרונות נספח הניקוז, פרטי פאנלים ופרישתם בשטח, פירוט מבנה הממירים, פירוט המבנים, פירוט הדרכים בתחום הפרויקט, הצגת פרטי פיתוח דרכים, קירות תמך, גודריות, אמצעים לעצירת והשהיית נגר, תכנית צמחייה מפורטת ותוכנית השקייה עקרונית. התוכנית תלווה אדריכל נוף לאישור פרטי ואופני הפיתוח לסוגיהם. (ס' 6.1, 1, ז' בהוראות התוכנית).
6. **נספח התארגנות**
פירוט אתרי ההתארגנות לרבות מיקום המבנים הזמניים, אזורי האחסנה והחניה, אזורי תנועה, גידור, שערים, פינוי פסולת, מבני שירותים, מיקום וגובה המנופים והעגורנים וכיו"ב ודרכי גישה זמניים (ס' 6.1, 1, י, בהוראות התוכנית) או היתר מאושר נפרד לאתר ההתארגנות
7. **נספח מאזן חומרי מילוי וחפירה**
חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות הבניה ופיתוח השטח, ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין (ס' 6.1, 1, ב' בהוראות התוכנית).
8. **נספח ניקוז**
מסמך ניקוז לכל מרכיבי הפרויקט, על בסיס המלצות נספח הניקוז לתתל 96 (ס' 6.1, 1, ו' בהוראות התוכנית).
9. **נספח תשתיות**
הצגת תשתיות קיימות, הסטת מתקני וקווי תשתית, חצייתם ועבודה בצמידות להם. בנספח יקבעו ויסומנו מגבלות הבטיחות והבטחת גישה לקווי התשתית בשטח התוכנית שלא הועתקו (ס' 6.1, 1, יב' וס' 6.3 ב' בהוראות התוכנית).

10. נספח תנועה

הגשת תכנית תנועה ואישור תוכניות הסדרי תנועה, זמניים וסופיים, ע"י הגורמים המוסמכים בהתאם לעניין, לרבות תאורה וניקוז על ידי חברת נתיבי ישראל לעניין חיבור לדרך 675 ותיאום מראש לחציית קווי החשמל את דרכים 60 ו-675 (ס' 6.1, 2, א' בהוראות התוכנית).

11. הגשת מסמכים והתחייבויות

א. הגשת תוצאות סקר החיבור שהוכן על ידי חברת חשמל או כל מסמך אחר, המאפשרים את חיבורו של המתקן לרשת החשמל (ס' 6.1, 1, א' בהוראות התוכנית).

ב. בחינת עומסים על רצועת הגז הטבעי. במידה שידרש, תצורף התחייבות לביצוע הגנות על חשבון היזם (ס' 6.1, 1, יא' בהוראות התוכנית).

ג. הגשת כתב התחייבות על ידי מבקש ההיתר לפירוק המתקן (למעט תחנת המשנה, אם יוכח כי היא נדרשת לצורכי משק החשמל) בפרק זמן של עד חצי שנה מתום הפעלתו של המתקן או מתום תוקף הרישיון לייצור חשמל, ופינוי המתקן לאתר מאושר ומוסדר כדין בהתאם לתוכנית שהוגשה. בכתב התחייבות ירשם כי בתום השימוש במתקן יוחזר השטח לשימוש חקלאי, בהתאם להוראות תמא/10/ד/10. (ס' 6.1, 1, ד' בהוראות התוכנית).

ד. כתב התחייבות לניטור נגר עילי וסחף במשך 5 שנים מיום הפעלת המתקן ע"י איש מקצוע לבדיקת יעילות המאמצים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף והגשת דו"ח שנתי לרשות הניקוז (ס' 6.5 ח' בהוראות התוכנית).

ה. כתב התחייבות לניטור אקולוגי, בתקופת התפעול, פעמיים בשנה בליווי אקולוג (ס' 6.7 ג' 3 בהוראות התוכנית).

ו. כתב התחייבות לביצוע ניטור מינים פולשים ומתפרצים באתר, מדי שנה. וטיפול עפ"י עקרונות רט"ג לטיפול במינים פולשים ככל שימצאו (ס' 6.7 ג' 4 בהוראות התוכנית).

12. אישורים ותיאומים

א. אישור חח"י לרבות תיאום לעניין הקמת פאנלים בקרבת קווי החשמל ומיקום ארון חיבורים.

ב. אישור ספק שירות חיוני לתוכנית תחנת המשנה, לנקודת החיבור לרשת החשמל ולמסדרון החשמל (ס' 6.1, 1, ג' בהוראות התוכנית).

ג. תיאום עם רשות הניקוז לרבות לעניין נספח הניקוז המוגש (ס' 6.1, 2, ג' בהוראות התוכנית).

ד. תיאום עם חברת מקורות לעניין דרכים, תוכניות עבודה ו/או פיתוח שטח מעל קווי מים, ו/או העתקת הקו ע"י יזם התוכנית בתיאום ובביצוע חברת "מקורות". אישור תוכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח לאיתור הקו בפועל, ע"י יזם התוכנית (ס' 6.1, 2, ו' בהוראות התוכנית).

ה. תיאום עם רט"ג לעניין גידור ומעברי בעלי חיים (ס' 6.1, 2, ב' בהוראות התוכנית).

ו. אישור רשות הגז לעניין עמידה בצו הבטיחות בתחום קווי הבניין של קו הגז הטבעי (ס' 6.1, 2, ד' בהוראות התוכנית).

ז. אישור נתג"ז לעניין עמידה בצו הבטיחות בתחום קווי הבניין של קו הגז הטבעי (ס' 6.1, 2, ד' בהוראות התוכנית).

ח. אישור רשות העתיקות, על פי חוק העתיקות, תשל"ח - 1978.



- ט. אישור על הגשת תשריט חלוקה לוועדה המקומית
- י. הוכחת תיאום עם מהנדס הרשות המקומית לעניין תשתיות.
- יא. אישור תיאום עם חב' התשתית עפ"י העניין (בהתאם לנספח התשתיות)

2. תנאים לשלב בקרת התכנן:

1. **נספח יציבות**
(קונסטרוקציה).
כהגדרתו בתקנות
מכוני בקרה, לרבות
עמידה בתקני רעידות
אדמה)
א. חישובים סטטיים לכל המבנים
ב. דו"ח קרקע וביסוס
ג. הצהרת מהנדס
ד. דו"ח סייסמי
2. **נספח בטיחות**
תכנית בטיחות אש מאושרת ע"י רשות הכיבוי.
3. **נספח מיגון**
תכנית מיגון מאושרת ע"י פקע"ר.
4. **נספח תאורה**
תכנית למערך התאורה בעת ההקמה ובעת התפעול בהתאם
להנחיות ס' 6.7, 7 בהוראות התוכנית.
5. **פרשה טכנית**
פרשה טכנית של מרכיבי תחנת הכוח, לרבות תיאור המתקנים
הראשיים ומתקני עזר ותיאור משטר הפעלה (ס' 6.1, 1, ה'
בהוראות התכנית).
6. **נספח פינוי השטח**
תכנית של פינוי השטח בתום חיי הפרויקט, כולל התייחסות
לשימוש חוזר/מחזור לכלל החומרים והמתקנים שיפורקו בתום
חיי הפרויקט (ס' 6.1, 1, ד' בהוראות התוכנית).
7. **אישורים ותיאומים**
א. תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לעניין שימוש
חוזר/מחזור לכלל החומרים והמתקנים שיפורקו בתום חיי
הפרויקט (ס' 6.1, 1, ד' בהוראות התוכנית).
ב. קבלת היתר הקמה מהממונה על הקרינה במשרד להגנת
הסביבה (ס' 6.1, 1, ט' בהוראות התוכנית).

* **הערה:** חלק מהתנאים יראו כמולאו, בכפוף להצהרת עורך הבקשה ובהסתמך על הגשתם בהיתר תחנת הכוח הראשון, או לחלופין אינם רלוונטיים לבקשה הנוכחית.

3. החלטת רשות הרישוי לאחר מתן היתר בניה בתנאים הבאים:

1. אישור תנאי בקרת התכנן.
2. תשלום אגרת היתר לות"ל.
3. אישור הרשות המקומית בדבר הסדרת תשלום האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים, למעט ארנונה, שיש לשלם עפ"י כל חיקוק או מתן ערבויות מתאימות להבטחת תשלום כאמור.

4. החלטת רשות הרישוי לאשר התנאים לתחילת העבודות:

1. מילוי התנאים לתחילת ביצוע המופיעים בסעיף הקודם, לרבות התיאום עם הגורמים המאשרים.
2. מינוי מפקח סביבתי מטעם היזם, שיוודא עמידה בהנחיות האמצעים למניעת מטרדים וזהום הסביבה (ס' 6.7 א' בהוראות התכנית).
3. הגשת דו"ח ואישור על ביצוע ניטור צמחים פולשים באתר בהתייעצות עם אקולוג (ס' 6.7, ב' 5 בהוראות התכנית).
4. אישור על העברת הודעה לחיל האוויר טרם תחילת העבודות (ס' 6.1, 2, ט' בהוראות התכנית).
5. אישור בזק.
6. אישור מסירת הודעה לרשות המקומית על תחילת העבודות שבתחום שיפוטה, לפחות שבועיים טרם תחילת הביצוע.
7. מינוי אחראים לביקורת וקבלן ע"י בעל ההיתר ואחראי לביצוע השלד, ע"י בעל ההיתר או הקבלן – עפ"י תקנה 71 לתקנות רישוי הבניה.
8. טופס בקשה לאישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת (מלא וחתום) – עפ"י תקנה 76 לתקנות רישוי הבניה.
9. הועבר אישור רשות הרישוי לתחילת ביצוע העבודות עפ"י תקנה 78.
10. הוצב שילוט באתר הבניה עפ"י תקנה 80.
11. הצגת הסכם לפינוי פסולת בנין
12. הצגת הסכם לפינוי עודפי עפר וליבוא חומרי מילוי עפ"י העניין.
13. הצגת הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות תקינת בניה.
14. סימון קווי הדיקור בשטח בהתאם לתכנית עבודות הכנה וסימון.
15. גידור ערכי טבע, באם נדרש.
16. הצגת הסדר לפינוי השפכים הסניטריים מהאתר, בעת ביצוע העבודות.
17. מתן היתר למבנים הדורשים היתר באתר התארגנות או לחילופין, אישור מפקח הות"ל בדבר העדר הצורך בהקמת מבנים באתר זה

5. החלטת רשות הרישוי לאשר התנאים למהלך הביצוע:

1. תחילת עבודות בפועל מותנית בגידור שטחי ההתארגנות ושטחי העבודה.
2. עמידה בתנאי ההנחיות לעת הקמה וביצוע התכנית של תת"ל 96.
3. ביצוע ביקורת ושליחת דיווחים על כך ע"י האחראים לביקורת והאחראי לביצוע השלד כנדרש עפ"י תקנה 89 לתקנות רישוי הבניה.
4. ביצוע פיקוח עליון עפ"י תקנות 92-94 לתקנות רישוי הבניה.

6. החלטת רשות הרישוי לאשר התנאים למתן תעודת הגמר:

1. השלמת ביצוע העבודות בהתאם להיתר הבניה.
2. השלמת חיבור המוצאים של מערכת הניקוז אל המערכת האזורית.
3. טופס בקשה לתעודת גמר עם גמר הביצוע ומילוי כל תנאי ההיתר (מלא וחתום), ע"י האחראי לביקורת, בצירוף כל הנדרש, עפ"י תקנה 95 לתקנות רישוי הבניה.
4. ריכוז טפסי עריכת הביקורת שמולאו ע"י האחראים לכך בכל שלבי העבודה.
5. פירוק ופינוי של שטחי ההתארגנות, מחנות קבלן, שטחי העירום והדרכים הזמניות וכן פינוי כל פסולת ועודפי עפר מתחום העבודה ומשטח ההתארגנות.
6. כתב התחייבות לביצוע דיגום ואנליזות בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתנאי היתר ההזרמה.
7. אישור רשות הכבאות וההצלה על עמידה בדרישות כיבוי אש.
8. אישור פיקוד העורף על עמידה בדרישות המיגון.
9. אישור רשות תמרור מוסמכת/ נת"י על ביצוע התמרור.
10. אישור לחיבור למערכת הביוב הקיימת עם פתרון קצה מבעל התשתית.
11. דו"ח אקוסטי מפורט, לבדיקת מפלסי הרעש ועמידה בתקנות.
12. אישור המפקח מטעם הוועדה שהמתקן הוקם בהתאם להיתרי הבניה ועל השלמת ביצוע תכנית השיקום הנופי, לרבות כל ביטול ההסדרים הזמניים בעת הביצוע.
13. השלמת תשלום כל החיובים שנדרשו, ככל שנותר.
14. אישור מאתר הפסולת המוסדר על קליטת פסולת בנין ונפחו (תעודות השקילה). על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.
15. אישורים לקליטת עודפי העפר והחפירה מאתרי פינוי מורשים ומוסדרים.
16. אישור על רישום זיקת הנאה לציבור למעבר כלי רכב ולמעבר קווי חשמל ותשתית הנדרשים להפעלת המתקן (ס' 4.6.2, ג', ב' בהוראות התכנית).
17. תכנית מדידה עדכנית (as made), עם סיום הביצוע ובקובץ dwg
18. אישור גורמי התשתית, עפ"י הצורך ובהתאם לעניין

רשות הרישוי תעביר את **טופס 'תעודת גמר'** החתום – עפ"י תקנה 98 לתקנות רישוי הבניה.

#	נושא על סדר היום
2	תיק בניין: תתל/ 98 / 2023 / 1 / 2023
	מס' בקשה: 10000321292
	מהות הבקשה: היתר לעבודות מוקדמות הכולל עבודות עפר, תיאום תשתיות, הסדרי תנועה וגידור זמני, כולל אתר התארגנות במגרש 2
	המבקש: קסם אנרגיה בע"מ
	עורך הבקשה: אדרי' יעקב פישר
	מתכנן השלד: מהנדס יצחק קרנדל
	בעלי זכויות במקרקעין: קסם אנרגיה בע"מ

רקע

תחנת הכח המופעלת בגז טבעי, מתוקף תתל/ 98 ממוקמת ברביע הצפון-מזרחי של מחלף קסם על שטחי המשבצת של קיבוץ גבעת השלושה בשטח כלוא הצמוד לתשתיות הולכה הדרושות לחיבור ולתפעול התחנה.

בקשה זאת להיתר הינה ראשונה בסדרת הבקשות שתביא להקמת תחנת הכוח ומהותה היא בהסדרת השטח והכנתו לקראת ביצועה של התחנה.

7. תנאים מוקדמים להגשת הבקשה להיתר (הבקרה המרחבית):

הושלמו תנאי ההיתר לשלב הבדיקה המרחבית כלהלן:

13. **תכנית ראשית**
ערוכה לפי התוספת בתקנות רישוי הבניה. תוגש בקובץ dwf ותכלול תכנית עבודות עפר, תכנית התארגנות, תכנית בינוי, חישובי שטחים, תכנון אדריכלי וכו'.
14. **מסמכים נלווים**
ה. מינוי עורך הבקשה הראשי, מהנדס מבנים ועורכי משנה אחרים, ע"י המבקש.
ו. הצהרות ורישיונות עורך הבקשה הראשי ומתכנן השלד.
ז. נסח רישום מקרקעין עדכני של המקרקעין הכלולים בבקשה להיתר.
ח. אישור בעלי/חוכרי הקרקע.
ט. ייפוי כח המאשר את זכותו של המבקש לחתום על הבקשה להיתר.
15. **תכנית מדידה**
עדכנית בהתאם לתקנות וחתומה ע"י מודד מוסמך. ערוכה לפי הנחיות מפ"י בדגש על גבול התכנית ותחום הבקשה.
16. **נספח נופי**
תכנית שיקום נופי והשבת השטח לקדמותו.
17. **נספח עצים בוגרים**
נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים בוגרים המיועדים להעתקה/כריתה/שמירה.
18. **נספח ניקוז**
תכנית ניקוז וניהול נגר עילי ותוכנית הסדרי ניקוז זמניים.
19. **נספח תשתיות**
נספח תשתיות הכולל, תכנית מערכות תשתית קיימות ומתוכננות בתחום ובסביבת המיזם.
20. **אישורים ותיאומים**
א. אישור תיאום עם חב' התשתית עפ"י העניין (בהתאם לנספח התשתיות)
ב. תיאום עם חח"י לעבודות בתחום רצועת החשמל המאושרת מכוח תמ"א 10/ג.1.
ג. אישור חברת החשמל לשמירת מרחקי הבטיחות הנדרשים מקווי החשמל.
ד. תיאום עם חברת נתיבי הגז הטבעי, רשות הגז הטבעי ועם בעל הרישיון לחלוקה.
ה. תיאום עם מקורות לעניין מיגון ו/או העתקות קווי מקורות.
ו. אישור פקיד היערות לנספח עצים בוגרים.
ז. אישור רשות ניקוז או מהנדס הרשות המקומית לנספח הניקוז.
ח. תאום עם רשות נחל הירקון לנספח הניקוז.
ט. תאום עם רשות נחל הירקון לעניין חציית הנחל, בכפוף לכך שתהיה בקידוח תת קרקעי בניצב לאפיק הנחל, תאום מיקום הקידוחים ותאום עבודות בתחום השפעת הנחל 100 מ' מכל צד של הגדה.
י. תיאום עם חברת כביש חוצה ישראל ועם חברת "דרך ארץ".
יא. תאום עם חברת נתיבי איילון.

- יב. אישור נציג משרד הביטחון בוועדה או בוועדה המחוזית לעניין תיאום מנופים/עגורנים/מכשולי טיסה.
- יג. תאום עם רשות המים לעניין סגירה בפועל של קידוחי מיתלי וראש העין 5 או לחילופין פתרון להפעלתם ללא סיכון ממרכיבים בתת"ל 98.
- יד. אישור רשות העתיקות.

8. תנאים לשלב בקרת התכן:

- | | |
|---|---|
| ה. חישובים סטטיים. | 8. נספח יציבות
(קונסטרוקציה.
כהגדרתו בתקנות
מכוני בקרה, לרבות
עמידה בתקני רעידות
אדמה), לפי העניין. |
| ו. דו"ח קרקע וביסוס. | |
| ז. הצהרת מהנדס. | |
| תכנית הסדרי תנועה זמניים בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים. | 1. נספח תנועה |
| הצגת סידורים סניטריים זמניים לעת ההקמה מתואמים עם הגורמים הרלוונטיים. | 9. נספח סניטרי |
| תכנית בטיחות אש מאושרת ע"י רשות הכיבוי, בהתאם לעניין. | 10. נספח בטיחות |
| תכנית מיגון מאושרת ע"י פקע"ר, בהתאם לעניין. | 11. נספח מיגון |
| א. נספח ביצוע למניעת מטרדים בעת עבודות ההקמה. | 12. נספח סביבתי |
| ב. הצגת פתרונות למניעת זיהום ושפכים באזור רגישות הידרולוגית ולכיוון אזורי מגן שמחוץ לשטח התחנה בהתאם לנספח הגנה על מי תהום, מאושר על ידי רשות המים. | |

9. החלטת רשות הרישוי לאחר מתן היתר בניה בתנאים הבאים:

- 4. אישור תנאי בקרת התכן.
- 5. תשלום אגרת היתר לות"ל.
- 6. אישור הרשות המקומית בדבר הסדרת תשלום האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים, למעט ארנונה, שיש לשלם עפ"י כל חיקוק או מתן ערבויות מתאימות להבטחת תשלום כאמור.

10. החלטת רשות הרישוי לאשר התנאים לתחילת העבודות:

1. מילוי התנאים לתחילת ביצוע המופיעים באישור מסמכי ההיתר, לרבות התיאום עם הגורמים המאשרים.
2. תיאום להסדרת התחברות למערכת המים והביוב.
3. אישור מסירת הודעה לרשות המקומית על תחילת העבודות שבתחום שיפוטה, לפחות שבועיים טרם תחילת הביצוע.
4. סימון קווי הדיקור בשטח בהתאם לתכנית עבודות הכנה וסימון.
5. סימון מיקום עירום קרקע החישוף באישור מפקח הוועדה ובתיאום עם היועץ הסביבתי/אדריכל הנוף של הפרויקט.
6. הסדרת העתקת התשתיות המאושרת באם נדרש.
7. מינוי אחראים לביקורת וקבלן ע"י בעל ההיתר ואחראי לביצוע השלד, ע"י בעל ההיתר או הקבלן – עפ"י תקנה 71 לתקנות רישוי הבניה.
8. טופס בקשה לאישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת (מלא וחתום) - עפ"י תקנה 76 לתקנות רישוי הבניה.
9. העברת אישור רשות הרישוי לתחילת ביצוע העבודות עפ"י תקנה 78.
10. הצבת שילוט באתר הבניה עפ"י תקנה 80 וכן שלטי הנחיה בעברית, באנגלית ובערבית בכניסה לאתר שיסבירו את איסור הפגיעה בסביבה ובשטחי החקלאות.
11. הצגת הסכם לפינוי פסולת בנין.
12. הצגת הסכם לפינוי עודפי עפר וליבוא חומרי מילוי עפ"י העניין.
13. הצגת הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות תקינת בניה.
14. הצגת הסדר לפינוי השפכים הסניטריים מהאתר, בעת ביצוע העבודות.
15. היתרי כריתה לעצים בוגרים והעתקת עצים לפי הצורך תיאום עם פקיד היערות.
16. הגשת תכנית הקמה אשר תכלול:
 - (1) אופן ביצוע העבודות, דרכי הגישה ורצועת העבודה.
 - (2) ביצוע סקר עצים בתוואי הצנרת התת-קרקעית המתוכננת.
 - (3) ביצוע סקר צמחיה מפורט בערוצי הנחל הטבעיים, באזורים העוברים בשטח התכנית, בתיאום עם רט"ג והטמעת מסקנותיו.
17. מתן היתר למבנים הדורשים היתר באתר התארגנות או לחילופין, אישור מפקח הות"ל בדבר העדר הצורך בהקמת מבנים מסוג זה, באתר.

11. החלטת רשות הרישוי לאשר התנאים למהלך הביצוע:

5. תחילת עבודות בפועל מותנית בגידור שטחי ההתארגנות ושטחי העבודה, רצועות ושטחי העבודה כנדרש, כולל הכניסות והיציאות.
6. ביצוע ביקורת ושליחת דיווחים על כך ע"י האחראים לביקורת והאחראי לביצוע השלד כנדרש עפ"י תקנה 89 לתקנות רישוי הבניה.
7. ביצוע פיקוח עליון עפ"י תקנות 92-94 לתקנות רישוי הבניה.
8. מבנים יבילים שיוצבו במתחם יעמדו בתקינה, וישאו בתקינה בהתאם לייעודם.
9. מילוי תנאים שניתנו ע"י הגורמים המאשרים.
10. העבודות יתבצעו בהתאם לנקבע בנספח ביצוע למניעת מטרדים בעת עבודות ההקמה.
11. הקמת קו הדלק תהיה על בסיס נספח הגנה למי תהום, תוך יישום אמצעי ההגנה למניעת זיהום ושפכים באזור רגישות הידרולוגית בהתאם לנספח הגנה למי תהום, לאישור רשות המים ובאופן שלא יפגע בתפקוד קידוחי מי השתיה.
12. תיאום עם רשות נחל ירקון בעת חציית נחלים.

13. טרם כניסה לעבודות בתחום שטח התכנית החופף את תמ"א 8/ב/37 או תמ"א 37/ט יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.
14. תחילת עבודות בתחום רצועת מסילת ברזל (תת"ל 22) יהיו בתאום רכבת ישראל. חציית קו דלק באזור המסילה יותנה בהמצאת דוח שקיעות והצגת תכנית הגנה קתודית לרכבת ישראל.
15. ביצוע חציית קו דלק ברצועת קו קצא"א, תהיה בתיאום עם קצא"א.
16. תחילת עבודות על קו הדלק בתחום "מפעל המים הארצי" גמ/ש/262 יהיו בתאום עם מקורות.
17. עבודות בתחום דרך ומסילה יהיו בתיאום עם חברת נתיבי איילון.

12. החלטת רשות הרישוי לאשר התנאים למתן תעודת הגמר:

תעודת הגמר שתינתן עם גמר הביצוע עפ"י ההיתרים של תחנת הכח, תחשב כתעודת גמר להיתר זה.

#	נושא על סדר היום
3	תיק בניין: תתל/ 98 / 2023 / 2 / 2024
	מס' בקשה: 10000351717
	מהות הבקשה: בקשה להקמת מתחם תחמ"ג לפי תתל/98, כולל מבנה בקרה, אולם ממוגן, חצר תחמ"ג, גדרות, דרכי גישה, חניות ופיתוח
	המבקש: קסם אנרגיה בע"מ
	עורך הבקשה: אדרי' יעקב פישר
	מתכנן השלד: מהנדס תומר גנון
	בעלי זכויות במקרקעין: קסם אנרגיה בע"מ, ע"י אלון פולישוק

רקע

תחנת הכח המופעלת בגז טבעי, מתוקף תתל/98 ממוקמת ברביע הצפון-מזרחי של מחלף קסם על שטחי המשבצת של קיבוץ גבעת השלושה בשטח כלוא הצמוד לתשתיות הולכה הדרושות לחיבור ולתפעול התחנה.

בקשה זאת להיתר הינה שניה בסדרת הבקשות שתביא להקמת תחנת הכוח ומהותה בהקמת מערך השנאה לצורך חיבור למערכת הולכת החשמל.

13. תנאים מוקדמים להגשת הבקשה להיתר (הבקרה המרחבית):

הושלמו תנאי ההיתר לשלב הבדיקה המרחבית כלהלן:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 21. תכנית ראשית | ערוכה לפי התוספת בתקנות רישוי הבניה. תוגש בקובץ dwf ותכלול תכנית התארגנות, תכנית בינוי, חישובי שטחים, תכנון אדריכלי וכו'. |
| 22. מסמכים נלווים | י. מינוי עורך הבקשה הראשי, מהנדס מבנים ועורכי משנה אחרים, ע"י המבקש.
יא. הצהרות ורישיונות עורך הבקשה הראשי ומתכנן השלד.
יב. נסח רישום מקרקעין עדכני של המקרקעין הכלולים בבקשה להיתר.
יג. אישור בעלי/חוכרי הקרקע.
יד. ייפוי כח המאשר את זכותו של המבקש לחתום על הבקשה להיתר. |
| 23. תכנית מדידה | עדכנית בהתאם לתקנות וחתומה ע"י מודד מוסמך. ערוכה לפי הנחיות מפ"י בדגש על גבול התכנית ותחום הבקשה. |
| 24. נספח נופי | תכנית נוף ופיתוח. |
| 25. נספח ניקוז | תכנית ניקוז וניהול נגר עילי. |
| 26. נספח תשתיות | נספח תשתיות הכולל, תכנית מערכות תשתית קיימות ומתוכננות בתחום ובסביבת המיזם. |
| 27. אישורים ותיאומים | טו. אישור תיאום עם חב' התשתית עפ"י העניין (בהתאם לנספח התשתיות).
טז. אישור נציג משרד הביטחון בוועדה או בוועדה המחוזית לעניין תיאום מנופים/עגורנים/מכשולי טיסה.
יז. אישור רשות העתיקות. |

14. תנאים לשלב בקרת התכנן:

- | | |
|------------------------|--|
| 13. נספח יציבות | ח. חישובים סטטיים.
(קונסטרוקציה).
ט. דו"ח קרקע וביסוס.
י. הצהרת מהנדס. |
| 14. אישורים | אישור חח"י לעניין תכנית חיבור תחנת הכח למערכת הולכת החשמל. |
| 15. נספח תנועה | תכנית הסדרי תנועה בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים. |
| 16. נספח סניטרי | תכנית הסדרים סניטריים, מאושרת ע"י משרד הבריאות וספק התשתיות לפי העניין. |
| 17. נספח בטיחות | תכנית בטיחות אש מאושרת ע"י רשות הכיבוי. |
| 18. נספח מיגון | תכנית מיגון מאושרת ע"י פקע"ר. |
| 19. נספח סביבתי | ג. נספח ביצוע למניעת מטרדים בעת עבודות ההקמה.
ד. היתר הקמה למקור קרינה מהממונה על הקרינה במשרד הגנת הסביבה. |

15. החלטת רשות הרישוי לאשר מתן היתר בניה בתנאים הבאים:

7. אישור תנאי בקרת התכן.
8. תשלום אגרת היתר לות"ל.
9. אישור הרשות המקומית בדבר הסדרת תשלום האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים, למעט ארנונה, שיש לשלם עפ"י כל חיקוק או מתן ערבויות מתאימות להבטחת תשלום כאמור.

16. החלטת רשות הרישוי לאשר התנאים לתחילת העבודות:

18. מילוי התנאים לתחילת ביצוע המופיעים באישור מסמכי ההיתר, לרבות התיאום עם הגורמים המאשרים.
19. תיאום להסדרת התחברות למערכת המים והביוב.
20. אישור מסירת הודעה לרשות המקומית על תחילת העבודות שבתחום שיפוטה, לפחות שבועיים טרם תחילת הביצוע.
21. סימון קווי הדיקור בשטח בהתאם לתכנית עבודות הכנה וסימון.
22. סימון מיקום עירום קרקע החישוף באישור מפקח הוועדה ובתיאום עם היועץ הסביבתי/אדריכל הנוף של הפרויקט.
23. גידור וסימון שטחי ההתארגנות, רצועות ושטחי העבודה כנדרש, כולל הכניסות והיציאות.
24. הסדרת העתקת התשתיות המאושרת באם נדרש.
25. מינוי אחראים לביקורת וקבלן ע"י בעל ההיתר ואחראי לביצוע השלד, ע"י בעל ההיתר או הקבלן – עפ"י תקנה 71 לתקנות רישוי הבניה.
26. טופס בקשה לאישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת (מלא וחתום) - עפ"י תקנה 76 לתקנות רישוי הבניה.
27. העברת אישור רשות הרישוי לתחילת ביצוע העבודות עפ"י תקנה 78.
28. הצבת שילוט באתר הבניה עפ"י תקנה 80 וכן שלטי הנחיה בעברית, באנגלית ובערבית בכניסה לאתר שיסבירו את איסור הפגיעה בסביבה ובשטחי החקלאות.
29. הצגת הסכם לפינוי פסולת בנין.
30. הצגת הסכם לפינוי עודפי עפר וליבוא חומרי מילוי עפ"י העניין.
31. הצגת הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות תקינת בניה.
32. הצגת הסדר לפינוי השפכים הסניטריים מהאתר, בעת ביצוע העבודות.
33. היתרי כריתה לעצים בוגרים והעתקת עצים לפי הצורך תיאום עם פקיד היערות.
34. הגשת תכנית הקמה אשר תכלול:
 - (1) אופן ביצוע העבודות, דרכי הגישה ורצועת העבודה.
 - (2) ביצוע סקר עצים בתוואי הצנרת התת-קרקעית המתוכננת.
 - (3) ביצוע סקר צמחיה מפורט בערוצי הנחל הטבעיים, באזורים העוברים בשטח התכנית, בתיאום עם רט"ג והטמעת מסקנותיו.
35. מתן היתר למבנים הדורשים היתר באתר התארגנות או לחילופין, אישור מפקח הות"ל בדבר העדר הצורך בהקמת מבנים מסוג זה, באתר.

17. החלטת רשות הרישוי לאשר התנאים למהלך הביצוע:

18. ביצוע ביקורת ושליחת דיווחים על כך ע"י האחראים לביקורת והאחראי לביצוע השלד כנדרש עפ"י תקנה 89 לתקנות רישוי הבניה.
19. ביצוע פיקוח עליון עפ"י תקנות 92-94 לתקנות רישוי הבניה.
20. מבנים יבילים שיוצבו במתחם יעמדו בתקינה, ויישאו בתקינה בהתאם ליעודם.
21. מילוי תנאים שניתנו ע"י הגורמים המאשרים.
22. העבודות יתבצעו בהתאם לנקבע בנספח ביצוע למניעת מטרדים בעת עבודות ההקמה.
23. הקמת קו הדלק תהיה על בסיס נספח הגנה למי תהום, תוך יישום אמצעי ההגנה למניעת זיהום ושפכים באזור רגישות הידרולוגית בהתאם לנספח הגנה למי תהום, לאישור רשות המים ובאופן שלא יפגע בתפקוד קידוחי מי השתיה.
24. תיאום עם רשות נחל ירקון בעת חציית נחלים.
25. טרם כניסה לעבודות בתחום שטח התכנית החופף את תמ"א 8/ב/37 או תמ"א 37/ט יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.
26. תחילת עבודות בתחום רצועת מסילת ברזל (תת"ל 22) יהיו בתאום רכבת ישראל. חציית קו דלק באזור המסילה יותנה בהמצאת דוח שקיעות והצגת תכנית הגנה קתודית לרכבת ישראל.
27. ביצוע חציית קו דלק ברצועת קו קצא"א, תהיה בתיאום עם קצא"א.
28. תחילת עבודות על קו הדלק בתחום "מפעל המים הארצי" גמ/ש/262 יהיו בתאום עם מקורות.
29. עבודות בתחום דרך ומסילה יהיו בתיאום עם חברת נתיבי איילון.

18. החלטת רשות הרישוי לאשר התנאים למתן תעודת הגמר:

19. השלמת ביצוע העבודות בהתאם להיתר הבניה.
20. אישור רשות הגז הטבעי או הגורם המוסמך בדבר השלמת חיבור התחנה ואישור נוהל הפעלה ותכנית לשעת חירום למערכת הולכת הגז הטבעי הארצית.
21. אישור חברת החשמל או הגורם המוסמך בדבר השלמת חיבור התחנה למערכת הולכת החשמל הארצית.
22. הושלם ביצוע חיבור התחנה למערכת הולכת הדלק לצורכי גיבוי בהתאם למתווה המוסכם על משרד האנרגיה.
23. אישור מתכנתת הוועדה על ביצוע שיקום תוואי קווי ההולכה וחיבור למערכת הגז והדלק, למעט פעולות מאושרות שניתן לדחות עד לחצי שנה מההפעלה, בהתאם להחלטת רשות הרישוי.
24. טופס בקשה לתעודת גמר עם גמר הביצוע ומילוי כל תנאי ההיתר (מלא וחתום), ע"י האחראי לביקורת, בצירוף כל הנדרש, עפ"י תקנה 95 לתקנות רישוי הבניה.
25. ריכוז טפסי עריכת הביקורת שמולאו ע"י האחראים לכך בכל שלבי העבודה.
26. פירוק ופינוי של שטחי ההתארגנות, מחנות קבלן, שטחי העירום והדרכים הזמניות וכן פינוי כל פסולת ועודפי עפר מתחום העבודה ומשטח ההתארגנות.
27. אישור רשות הכבאות וההצלה על עמידה בדרישות כיבוי אש.
28. אישור פיקוד העורף על עמידה בדרישות המיגון.
29. אישור רשות תמרור מוסמכת לביצוע התמרור.
30. אישור לחיבור למערכת הביוב הקיימת עם פתרון קצה מבעל התשתית.
31. אישור המפקח מטעם הוועדה שהמתקן הוקם בהתאם להיתרי הבניה ועל השלמת ביצוע תכנית השיקום הנופי, לרבות כל ביטול ההסדרים הזמניים בעת הביצוע.
32. השלמת תשלום כל החיובים שנדרשו, ככל שנותר.

33. אישור מאתר הפסולת המוסדר על קליטת פסולת בנין ונפחו (תעודות השקילה). על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.

34. אישורים לקליטת עודפי העפר והחפירה מאתרי פינוי מורשים ומוסדרים.

35. תכנית מדידה עדכנית (as made), עם סיום הביצוע ובקובץ .dwg.

36. אישור גורמי התשתית, עפ"י הצורך ובהתאם לעניין.

רשות הרישוי תעביר את **טופס 'תעודת גמר' החתום** – עפ"י תקנה 98 לתקנות רישוי הבניה.

מתכנן הועדה לתשתיות לאומיות

יו"ר הועדה לתשתיות לאומיות

תאריך חתימת הפרוטוקול: 04/04/2024