

הנדון: פרוטוקול דיון רשות הרישוי של הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות
מספר 04/2024

ישיבה מספר:	04/2024 - רשות רישוי
יום:	חמישי
תאריך:	16/05/24
שעה:	12:30
חברי רשות רישוי נוכחים:	נתן אלנתן- יו"ר רשות רישוי שירה ברנד- סגנית יו"ר רשות רישוי רון רקח- מתכנן רשות רישוי
משתתפים:	אלרן איבינדר- מנהל אגף תכנון מפורט ורישוי, רשות רישוי ארצית אמיר רוטבהרט- ראש צוות רישוי גלעד אלון- מטה התכנון הלאומי.

#	נושא על סדר היום
1	תיק בניין: תתל/ 98 / 2023 / 3 / 2024
	מס' בקשה: 10000361429
	מהות הבקשה: בקשה להקמת תחנת כוח מוסקת בגז טבעי ובגיבוי סולר בטכנולוגיית מחזור משולב, על מתקניה והנחוץ לתפעולה לרבות מבניה טורבינת גז, קיטור וגנרטור, דוד השבת חום, ארובה, מצנני אוויר, מכלי סולר, מבנה טיפול במים, גשרי צנרת, מבנה אחזקה ומבנה שומר, מערך גדר היקפית ותאורה, כולל אתר התארגנות להקמת התחנה במגרש 2.
	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.

התחנה כוללת יחידת ייצור של מחזור משולב. בנוסף, התחנה כוללת את הרכיבים כגון: גנרטורים, שנאים, מערכת קירור אוויר, מסדר חיבור למתח על, מיכלי סולר לגיבוי, מערכת "התנעה שחורה" ומבנים מנהליים.

הבקשה להיתר, עוסקת בהקמת מערך המבנים והמתקנים לתחנת הכוח. בקשה זו הינה שלישית בסדרת הבקשות שתביא להקמת תחנת הכוח. הבקשות הקודמות, שקרובות לקבלת היתרי בנייה, עוסקות ב עבודות עפר עבור הכשרת השטח להקמה והקמת מערך ההשנאה שיחבר את תחנת הכח למערכת הולכת החשמל.

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 התארגנות, תכנית בינוי, חישובי שטחים, תכנון אדריכלי וכו'.
2. **מסמכים נלווים**
 - א. מינוי עורך הבקשה הראשי, מהנדס מבנים ועורכי משנה אחרים, ע"י המבקש.
 - ב. הצהרות ורישיונות עורך הבקשה הראשי ומתכנן השלד.
 - ג. נסח רישום מקרקעין עדכני של המקרקעין הכלולים בבקשה להיתר.
 - ד. אישור בעלי/חוכרי הקרקע.
 - ה. ייפוי כח המאשר את זכותו של המבקש לחתום על הבקשה להיתר.
3. **תכנית מדידה**
4. **נספח נוף ופיתוח**
5. **נספח עצים בוגרים**
6. **נספח ניקוז**
7. **נספח תשתיות**
8. **אישורים ותיאומים**
 - א. תיאום עם חב' התשתית עפ"י העניין (בהתאם לנספח התשתיות)
 - ב. תיאום עם חח"י לעבודות בתחום רצועת החשמל המאושרת מכוח תמ"א 1/ג/10.
 - ג. אישור חח"י לענין תכנית חיבור תחנת הכח למערכת הולכת החשמל.
 - ד. תאום עם תש"ן בכל הנוגע להיבטים של חיבור התחנה לקו דלק.
 - ה. אישור פקיד היערות לנספח עצים בוגרים במידת הצורך.
 - ו. אישור רשות ניקוז או מהנדס הרשות המקומית לנספח הניקוז.
 - ז. תאום עם רשות נחל הירקון לנספח הניקוז.
 - ח. תאום עם רשות נחל הירקון לעניין תכנון מיקומם, או פתרון חליפי להם, של תחנה, או תחנות לשאיבת מי קיץ.
 - ט. תאום עם חב' נתיבי ישראל להיתר בניה בתחום זכויות דרך מס' 5.

י. תאום עם נציג משרד הביטחון בוועדה או בוועדה המחוזית בנושאים הבאים:

- 1) סימון מכשולי טיסה (ארובות ועגורנים).
- 2) אישור בכתב כי מיקום ומאפייני הארובות והתמרות אינם מהווים פגיעה בבטיחות הטיסה.

יא. אישור רשות העתיקות.

יב. אישור יועץ מתו"ס למבנה המשרדים.

2. תנאים לשלב בקרת התכנון:

1. **נספח יציבות**
 - א. חישובים סטטיים.
 - ב. דו"ח קרקע וביסוס.
 - ג. הצהרת מהנדס.
 - ד. תכנית ביסוס המטמיעה את הנתונים הנדרשים לעמידות סייסמית מיטבית המבוססת על ביצוע בפועל של סקר גיאוטכני, כולל קידוחים וסקר תגובת אתר בהתאם להנחיות תקן 413.
2. **נספח סניטרי**

תכנית הסדרים סניטריים, מאושרת ע"י משרד הבריאות וספק התשתיות.
3. **נספח בטיחות**

תכנית בטיחות אש מאושרת ע"י רשות הכיבוי.
4. **נספח מיגון**

תכנית מיגון מאושרת ע"י פקע"ר, לענין מרחבים מוגנים, המיגון הפיזי של המתקן וחומ"ס ורציפות תפקודית בהתאם להנחיות משרד האנרגיה.
5. **נספח אקוסטי**
 - א. נספח אקוסטי לשלב ההפעלה הכולל ביצוע חיזוי של מפלסי הרעש, הצגת התוכניות והאמצעים להשתקת רעש כולל הצגת רשימת מקורות הרעש והמאפיינים האקוסטיים שלהם (נתוני יצרן).
 - ב. תכנית מדידות של מפלסי הרעש שתיושם לאחר הפעלת תחנה.
6. **נספח סביבתי**
 - א. נספח ביצוע למניעת מטרדים בעת עבודות ההקמה.
 - ב. פרשה טכנית של תחנת הכח.
 - ג. מסמך קרינה אלקטרומגנטית מאושר בהיתר קרינה.
 - ד. תנאי להיתר למבנה המשמש לאחסון ולשימוש בחומרים מסוכנים שימוקם במרחק של עד 50 מטר מזרחית מהגבול המזרחי של תא שטח 1 יהיה בכפוף לתוצאות סקר סיכונים פרטני בהיבטים של יצירת אפקט הדדי וזאת בהתאם למסמך מדיניות מרחקי הפרדה המעודכן לאותה העת.
 - ה. בקשה להיתר הכוללת מתקני אגירת חשמל, תידרש להצגת פתרונות למניעת זיהום קרקע בכפוף להתייחסות של רשות המים כי אין בהקמתו משום סיכון למי תהום.
 - ו. תכנון ומיגון מיכלי הסולר בהתאם למפורט בנספח הגנה על מי תהום ובאישור רשות המים לצמצום חדירה של חומר מזהם ממיכלי הסולר אל מערכות הניקוז הטבעיות או אל מי התהום.
 - ז. נוהל חירום הכולל הנחיות לפעולה.

ח. נהלים לבדיקה תקופתית של מכלול הציוד כולל המכשור וציוד הבטיחות.

ט. הצגת תכנון מאצרות בתחום התוכנית בהתאם להוראות התוכנית.

י. תכנית לאמצעי הגנה למניעת סיכוני דליפה ממכלים ומצנרת, אמצעים טכנולוגיים לניטור מזהמים בתת הקרקע, אמצעים לסילוק זיהום מהתווך הלא רווי ומאופק המים הרדוד במידה והניטור יראה על חשש לזיהום.

7. **אישורים ותיאומים** א. תאום עם חב' מקורות לתכנון המפורט לביצוע מיכלי הסולר.

ב. אישור המשרד להגנת הסביבה להגשת בקשה להיתר פליטה.

ג. אישור תכנון מערכת הגז הטבעי ע"י מכון התקנים או אישור גוף בודק מוסמך.

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

1. אישור תנאי בקרת התכן.
2. תשלום אגרת היתר לרשות רישוי ארצית.
3. אישור הרשות המקומית בדבר הסדרת תשלום האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים, למעט ארנונה, שיש לשלםם 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 באישור מסמכי ההיתר, לרבות התיאום עם הגורמים המאשרים.
2. אישור מסירת הודעה לרשות המקומית על תחילת העבודות שבתחום שיפוטתה, לפחות שבועיים טרם תחילת הביצוע.
3. סימון קווי הדיקור בשטח בהתאם לתכנית עבודות הכנה וסימון.
4. סימון מיקום עירום קרקע החישוף באישור מפקח הוועדה ובתיאום עם היועץ הסביבתי/אדריכל הנוף של הפרויקט.
5. גידור וסימון שטחי ההתארגנות, רצועות ושטחי העבודה כנדרש, כולל הכניסות והציאות.
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. קבלת אישור מהנדס מוסד הרישוי הארצי לתחילת ביצוע העבודות.
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 רשות רישוי ארצית בדבר העדר הצורך בהקמת מבנים מסוג זה, באתר.

5. החלטת רשות הרישוי לאשר התנאים למהלך הביצוע:

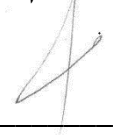
1. ביצוע ביקורת ושליחת דיווחים על כך ע"י האחראים לביקורת והאחראי לביצוע השלד כנדרש עפ"י תקנה 89 לתקנות רישוי הבניה.
2. ביצוע פיקוח עליון עפ"י תקנות 92-94 לתקנות רישוי הבניה.
3. מבנים יבילים שיוצבו במתחם יעמדו בתקינה, ויישאו בתקינה בהתאם לייעודם.
4. מילוי תנאים שניתנו ע"י הגורמים המאשרים.
5. העבודות יתבצעו בהתאם לנקבע בנספח ביצוע למניעת מטרדים בעת עבודות ההקמה.
6. 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.
7. תיאום עם רשות נחל ירקון בעת חציית נחלים.
8. 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.
9. 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.
10. ביצוע חציית קו דלק ברצועת קו קצא"א, תהיה בתיאום עם קצא"א.
11. תחילת עבודות על קו הדלק בתחום "מפעל המים הארצי" גמ/ש/262 יהיו בתאום עם מקורות.
12. עבודות בתחום דרך ומסילה יהיו בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.

6. החלטת רשות הרישוי לאשר התנאים למתן תעודת הגמר:

1. השלמת ביצוע העבודות בהתאם להיתר הבניה.
2. אישור רשות הגז הטבעי או הגורם המוסמך בדבר השלמת חיבור התחנה ואישור נוהל הפעלה ותכנית לשעת חירום למערכת הולכת הגז הטבעי הארצית.
3. אישור חברת החשמל או הגורם המוסמך בדבר השלמת חיבור התחנה למערכת הולכת החשמל הארצית.
4. הושלם ביצוע חיבור התחנה למערכת הולכת הדלק לצורכי גיבוי בהתאם למתווה המוסכם על משרד האנרגיה.
5. אישור מתכנן הוועדה, על ביצוע שיקום תוואי קווי ההולכה וחיבור למערכת הגז והדלק, למעט פעולות מאושרות שניתן לדחות עד לחצי שנה מההפעלה, בהתאם להחלטת רשות הרישוי.
6. 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.

7. ריכוז טפסי עריכת הביקורת שמולאו ע"י האחראים לכך בכל שלבי העבודה.
8. פירוק ופינוי של שטחי ההתארגנות, מחנות קבלן, שטחי העירום והדרכים הזמניות וכן פינוי כל פסולת ועודפי עפר מתחום העבודה ומשטח ההתארגנות.
9. אישור רשות הכבאות וההצלה על עמידה בדרישות כיבוי אש.
10. אישור פיקוד העורף על עמידה בדרישות המיגון.
11. אישור רשות תמרור מוסמכת לביצוע התמרור.
12. אישור לחיבור למערכת הביוב הקיימת עם פתרון קצה מבעל התשתית.
13. אישור המפקח מטעם הוועדה שהמתקן הוקם בהתאם להיתרי הבניה ועל השלמת ביצוע תכנית השיקום הנופי, לרבות כל ביטול ההסדרים הזמניים בעת הביצוע.
14. השלמת תשלום כל החיובים שנדרשו, ככל שנותר.
15. אישור מאתר הפסולת המוסדר על קליטת פסולת בנין ונפחו (תעודות השקילה). על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.
16. אישורים לקליטת עודפי העפר והחפירה מאתרי פינוי מורשים ומוסדרים.
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.



מתכנן רשות רישוי ארצית
רון רקח



יו"ר רשות רישוי ארצית
נתן אלנתן

תאריך חתימת הפרוטוקול: 16/05/24