

12-05-2019

לכבוד:
ניר בן סימון
סגן מותכנן מרחב עיסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל

הנדון: תתל 91- תחנת הכח המזרחית

להלן נבקש לפרט את התייחסותנו למכתב ההערות של רשות מקרקעי ישראל למסמכי התכנית מיום 5.5.19. ההתייחסות הינה לכל אחת מההערות, לפי סדר הופעתן במכתב.
1. הערות לתשריט:

תא שטח A101: קיימת נגישות לשטח הכיפה מצפון למתקן ההנדסי מדרך השירות של כביש 6 אשר מצויה מחוץ למגרש המתקן ההנדסי ומחוץ לתחומי הקו הכחול של התכנית

א. תאי שטח 102-104: אכן תאי שטח אלה מיועדים בתכנית להעברת צנרת גז טבעי וסולר. השימוש בהם הוא חקלאי והשימוש החקלאי יימשך גם לאחר אישור התכנית והנחת קווי התשתית.

ב. תא שטח 102 משמש למסדרון תשתיות תת קרקעי- בניגוד לאמור במכתב, בשטח הנ"ל ימשיכו להתאפשר השימושים החקלאיים הנוכחיים, למעט מגבלה על הקמת מבנים חקלאיים ונטיעת עצים, כמו בכל רצועות התשתית מסוג זה. ראו לעניין זה סעיף 4.1.4(2) לתקנון המפנה לתמ"א 8/ב/37 (קו הגז המזרחי).

ב. ההערה איננה ברורה. התכנית אכן אינה מייעדת שטח למתקן PRMS אלא למתקן הגפה ומנייה בלבד לגז טבעי (בתוך שטח המתקן ההנדסי) משום שהפחתת הלחץ מתוכננת בתחנת גז קיימת, סמוכה (תחנת הגז "אייל"), הנמצאת מחוץ לשטח התכנית, ואין צורך במתקן נוסף להפחתת לחץ. אין בהקשר זה הבדל בין תכנית זו לבין תכניות אחרות לתחנות כוח, המייעדות שטח לתחנת גז בכניסה לתחנת הכוח ולצנרת המקשרת בינה לבין מערכת ההולכה הארצית של נתג"ז. נבהיר כי גם בפרויקט זה, הצנרת מחוץ לשטח תחנת הכוח תהיה צנרת נתג"ז (בבעלות המדינה), והיא תוקם ותופעל על-ידי נתג"ז בהתאם לסמכויותיה בהתאם לחוק ולרישיונה.

ב. תוואי הרצועה שונה מהתוואי בתכנית הקודמת משום שלעת תאום עם משרד האנרגיה ותשיין התבקשו להגדיל את שטח חצר המגופים לדלק מ-0.25 דונם ל-0.5 דונם. הגדלת שטח חצר המגופים הותאמה למיקום שאר הרכיבים בתחנה כולל חצר המגופים של הגז הטבעי ושתי החצרות הוזזו לפאה הדרומית של התחנה מהפאה המזרחית של התחנה. אי לכך היה צורך להזיז בהתאם את רצועת התשתיות המובילה אליהם. נבהיר שוב שניתן יהיה להמשיך

להשתמש בכל השטח לחקלאות (למעט נטיעת עצים במיקום בו תונח הצנרת), ושהמגבלות המוטלות בגין התשתית אינן משמעותיות.

ג. תאי שטח 102-105 - תאי שטח אלה מיועדים למעבר תשתיות אורכיות של גז טבעי, דלק וחשמל. העבודות לעניין זה אמורות להתבצע על ידי הגורמים המוסמכים לכך: נתג"ז, תש"ן וחברת החשמל. לכל אחד מגורמים אלה יש הסדרים חוקיים ברורים כיצד הם מתאמים עם בעלי הזכויות בקרקע כניסה לקרקע הפרטית וביצוע העבודות, ובמידת הצורך, גם כניסה כפויה ללא הסכמה. אף אחד מההסדרים הללו, אשר קבועים כאמור בחוק, אינו מתנה את הכניסה בהסכמת בעלי הזכויות, שהרי אילו נקבע כך, היו בעלי הזכויות מחזיקים במפתח לפיתוח תשתיות לאומיות. מובן לפיכך מדוע אין מקום לקבוע תנאי של הסכמה בתכנית, ואכן אף תכנית דומה אינה קובעת תנאי כזה.

ד. תא שטח 108 - תא שטח 108 מוגדר בתשריט מצב מוצע כשטח שעליו חלות "מגבלות בניה ופיתוח". תא שטח זה ישמש להקמת קווי חשמל ראשיים, לרבות עמודים ותיילים, דרכי גישה ומשטחי עבודה להקמת הקווים וכן כל הדרוש להפעלתם ולאחזקתם. המגבלות מצוינות בצורה ברורה בהוראות התכנית בסעיף 4.4.2 א'. למעט התכלית של הקמת קווי חשמל במתח על-עליון, בסעיף 4.4.2 א' תשתיות (תת סעיף יא) נכתב: "ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות או ייקבעו בתוכניות שתאושרנה על פי כל דין, ובלבד שלא יהיו באלו כדי לפגוע באפשרות למימוש התכליות הקבועות בתכנית זו, וכן שלא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה מכוחן של תכניות כאמור אלא בכפוף לאמור להלן: 1) שימושים שאינם כרוכים בבניה-יבוצע בתאום עם חח"י". לדעתנו המגבלות הנ"ל בהירות דיין.

אשר לדרישת השפוי, לעמדתנו אין לקבלה. ראשית, אין סמכות לדרוש בתכנית כתב שיפוי מעבר לכתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק, שהסמכות לדרוש אותו מופיעה במפורש בחוק. שנית, מי שאמור לבצע את העבודות בתא שטח 108 היא חברת החשמל ולא מגיש התכנית. לפיכך אם וככל שייגרם לרמ"י נזק כתוצאה מביצוע עבודות אלה האחריות לנזק תקבע בהתאם להוראות הדין הכלליות החלות על עבודות שמבצעת חברת החשמל, ואין למגיש התכנית כל קשר לעניין זה.

2. הערות לתקנון:

א. סעיף בעלי העניין מולא בהתאם להנחיות מבא"ת אשר מורות לכתוב רק אם יש בתחום התכנית קרקעות בבעלות המדינה (סעיף 17 לעדכון לקט עדכוני מבא"ת מאוגוסט 2017).

ב. המספר 800,000 אינו במ"ר אלא במ"ק (ההפניה להערות השוליים בטבלה שבסעיף 5 לתקנון תובהר). לגופו של עניין, נתון זה משקף היקף בנייה סביר למתקן (עם שולי ביטחון נחוצים לשלב

התכנון המפורט, הש' לתת"ל 29/ב עבור תחנת כוח בהספק נמוך יותר, שם נקבע נפח בנייה מירבי של 1,200,000 מ"ק). יש לזכור שלהבדיל מבנייה למגורים, משרדים וכד', ליזם תחנת כוח אין אינטרס לבנות אלא את המינימום הנדרש לתפקוד תקין של המתקן, משום שבנייה בהיקף גדול מהמינימום הפונקציונלי אינה מגדילה הכנסות אלא הוצאות

ג. שטח מתקן הפסולת 101B לא קיבל זכויות בניה משום שהוא מסומן בתשריט בצורה מתארית ויש צורך להכין תכנית נפרדת למתקן הפסולת (ר' סעיף 4.2.2 לתקנון). תא שטח C 101 לא קיבל זכויות בניה משום שהוא מהווה שטח לטיפול נופי. הכוונה היא ששטח זה יהווה רצועה ירוקה בשטח הכלוא בין מתקן הפסולת לכביש 444.

ד. סעיף 4.4. (הפך לסעיף 4.3) מגבלות בניה- נבחן מול חח"י (אשר השטח מיועד לצרכיה) אפשרות להוסיף בסעיף דרישה לתאום עם בעלי הזכויות.

ה. סעיף 6.4 הפקעות- אין כוונת הסעיף לקבוע הפקעה של תאי השטח של מגבלות קווי החשמל והגז הטבעי. הסעיף רלבנטי לקו הדלק, משום שתש"ן רוכשת זכויות בקרקע לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).

3. טבלאות האיזון :

לפי תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט – 2009, בתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה טבלאות איזון חייבות לכלול גם שווי.

בברכה,



רינת תורגימן, עורכת התכנית

העתק :

ריינדיר אנרגיה בע"מ