

לי ניסן, תשע"ט
5 מאי, 2019

לכבוד

גב' נאוה אלינסקי-רדעי
מתכנתת הות"ל
שלום רב,

הנדון: תכנית תתל/91 תחנת הכח המזרחית.

ככל שבדיקת רשות החשמל מאשרת כי חלקה 84 בשטח של כ- 6 דונם אשר בניהול רמ"י הינה חלקה הכלואה בשטח בגינו ניתנה לחברת ריינדיר הסמכה לתכנן תחנת כוח (הוצגה זיקה למקרקעין) ולשם ניצול יעיל של הקרקע החלקה נדרשת לחברה, מסכימה רמ"י להכללת החלקה בתחומי התכנית. ככל שהתכנית תאושר ויוחלט ע"י הגורם הרלבנטי להקים את התחנה, תפעל הרשות לקידום עסקת הקצאה אשר תבוא לדיון בפני הגורמים המוסמכים לרבות ועדת הפטור ושר האוצר.

להלן התייחסותנו התכנונית למסמכי התכנית:

1. הערות לתשריט:

תא שטח A101 – מתקן הנדסי כ- 63.5 דונם הכולל בתוכו את חלקה 84 גוש 7633 בבעלות ר"פ (שטח החלקה 5.993 דונם). יש לאפשר בתכנית נגישות לשטח "הכיפה" מצפון למתקן ההנדסי – להבטחת השימוש החקלאי ולשימוש עתידי.

א. תאי שטח 102 – 104: מיועדים למעבר צנרת לחיבור למערכת גז טבעי ואספקת סולר בהם יש שימושים מגוונים.

ב. 1. בהתאם לנספח בינוי תא 102 משמש מסדרון תשתיות תת קרקעי, בשטח הנ"ל לא יתאפשר בעתיד שימוש חקלאי / אחר.

ב. 2. לאור בחירת חלופת התכנון של חיבור צנרת גז מחוץ לשטח המתקן במקום תחנת PRMS בשל שטח המצומצם למתקן יש לשקלל את הפגיעה במסגרת טבלת האיזון, הואיל וקיימת חלופה אשר מצמצמת משמעותית את הפגיעה בשטחים אלו.

ב. 3. תוואי הרצועה שונה מתוואי בתכנית קודמת באופן שמרחיב את תוואי הצינור על שטח הקרקע החקלאית. יש להצמידו לכביש כפי שהופיע במונה תשריט 25 בתכנית קודמת.

ג. תאי שטח 105, 102-105 – קרקעות רמ"י במסגרות הסכמי משבצת. יש לקבל הסכמת בעלי הזכויות ירחיב ונווה ימין, בעת ביצוע עבודות תשתית.

ד. תא שטח 108: מרוחק מספר ק"מ דרומה מהמתחם מיועד לקו וחיבור חשמל, בתחום שטח זה נכללת גם רצועת המוביל הארצי השטח בבעלות מדינה + ר"פ. סמוך לתחנת רכבת ראש העין. יש לציין בצורה ברורה מהן המגבלות בכל תא שטח וכן יש לדרוש מהיזם כתב שיפוי לטובת הרשות עבור כל נזק שייגרם כתוצאה מעבודות או מגבלות בשטחים אלו.

מרחב עסקי מרכז

2. הערות לתקנון :

א. קיימת סתירה בין בעלי עניין המצוינים בתשריט ובתקנון – יש להוסיף את בעלי העניין בקרקע מדינה ופרטיים.

ב. זכויות הבניה במגרש מתקן הנדסי A101 הוגדרו בהיקפים גבוהים של כ-1300 אחוזי בנייה. (שטח עיקרי 800,000 מ"ר + 40,000 מבני תפעול בקרה ואחזקה שטחי שירות מעל כניסה קובעת - 5,000 מ"ר + 3,000 מ"ר טחי שירות מתחת כניסה קובעת - 5,000 מ"ר).

ג. מגרשים B101, C101 לא קיבלו זכויות בניה.

ד. סעיף 4.4 מגבלות בניה – תאי השטח עם מגבלות הבניה מאפשרים ביצוע עבודות עפר כולל דרכים הדבר מחייב תאום עם בעלי הזכויות.

ה. סעיף 6.4 הפקעות – הסעיף מציע הפקעת קרקע של תשתיות, האם הכוונה להפקיע את תאי השטח של המגבלות קווי חשמל וגז?

3. טבלאות איזון

טבלת האיזון מכניסה את רמ"י לשותפות עם פרטיים במגרש A101, שותפות שלא הייתה קיימת קודם. שווי המתקן לייצור לפי טבלת האיזון, מבקשים להוריד את הערך הכספי ולהשאיר את האחוזים בלבד. בפרט לאור אי הוודאות לפרמטרים הסופיים של תחנת הכח.

בכבוד רב,

ניר בן-סימון

ס. מתכנן מרחב עסקי

מרכז



העתק:

חלי קונטנטנה – מנהלת מרחב עסקי מרכז

רפי אלמליח – מנהל אגף בכיר תכנון

גיל אייזנשטיין – קנה – סגנית מנהלת מרחב עסקי מרכז

נירה שוורץ – יועמ"ש מרחב עסקי מרכז

דוד אמגדי – אדריכל מרחב עסקי מרכז

דף 2 מתוך 3

מרחב עסקי מרכז