

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 המועצה הארצית לתכנון ולבניה

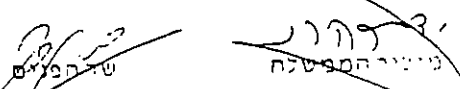
תכנית מתאר ארצית חלקית,  
לחופים, מס' ת/מ/א/13/ב/2  
נמלים ומעגנות - נמל אשדוד

הוראות ותשריטים

העתק מתאים למקור  
מזכיר המועצה הארצית  
לתכנון ולבניה  
א. כ.

ט א ב תשי"ט

10-08-2000

<b>משרד הפנים</b>
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
תכנית מתאר ארצית (ת.מ.א.) חופים
ת.מ.א./ב/כ-2 - (מ) אשדוד
המאשרת על ידי הממשלה לפי החלטתה
מס' (המ/מ) 274/10000 - 2-10
התקומה בידו מזכיר הממשלה ובידי שר הפנים.

308.00

4914 פ"ו

27.8.2000

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

תכנית מיתאר ארצית חלקית, לחופים, מס' ת/מ/א/13/ב/2  
נמלים ומעגנות - נמל אשדוד

1. הוראות כלליות

1.1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא "תכנית מיתאר ארצית חלקית, לחופים, מס' ת/מ/א/13/ב/2 נמלים ומעגנות - נמל אשדוד" (להלן - "התכנית" או "תכנית זו").

1.2 מסמכי התכנית

- 1.2.1 הוראות התכנית הכוללות 7 עמודים (להלן - "ההוראות").  
1.2.2 תשריט ייעודי קרקע בק.מ. 10,000:1 (להלן - "התשריט")  
1.2.3 תשריט תחומי מקורות החול והזנתו בק.מ. 10,000:1 (להלן - "תשריט מקורות החול").  
1.2.4 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יגברו ההוראות על התשריטים.

1.3 תחולה

התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריטי התכנית.

1.4 שטח התכנית

התכנית משתרעת על שטח כולל של כ- 12,340 דונם :  
תשריט ייעודי הקרקע - שטח של כ- 10,140 דונם, מתוכם כ- 2,880 דונם שטח ימי וכ- 7,260 דונם שטח יבשתי.  
תשריט מקורות החול - כ- 2,200 דונם שטח ימי.

## 2. מטרות התכנית ויעדיה

לאפשר את פיתוח נמל אשדוד ותפעולו וזאת על ידי:

- 2.1 קביעת יעודים בשטח התכנית וקביעת התכליות והשימושים המותרים בהם.
- 2.2 קביעת הוראות והנחיות להכנת תכנית מפורטת.
- 2.3 קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים לרבות מבניה, פיתוח ותפעול הנמל.

## 3. הגדרות

3.1 בתכנית זו:

החוק - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

"נמל" - שטח בים וביבשה המשמש לעגינת כלי שיט ולשירותים נלווים.

"תכנית מפורטת" - תכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

3.2 כל מונח שלא הוגדר מפורשות בתכנית זו תהא נודעת לו המשמעות אשר ניתנה לו בתכנית המיתאר הארצית, חלקית, לחופים, מס' ת/מ/א 13 - חוף הים התיכון (להלן - "התכנית העיקרית") או בחוק והכל כשאינן כוונה אחרת משמעת.

## 4. תכליות ושימושים

בתכנית מפורטת ניתן יהיה לייעד בתחום כל ייעוד את התכליות והשימושים הבאים:

4.1 שטח ימי נמלי

מבנים ומתקנים הקשורים לעגינת כלי שיט ובלבד, שלא יוקמו מעבר לתחום שוברי הגלים הראשיים המסומנים בתשריט; מתקנים הדרושים לבטיחות והכוונת כלי שיט ומניעת זיהום מי-הים; צנרת תת ימית. בשטח תותר עבודת הפירה ימית להבטחת עונוק מתאים לכלי השיט; מסילות ברזל ובתנאי שהנם קשורות ישירות ונחוצות לפעילות הנמל.

לכלי השייט; מסילות ברזל ובתנאי שהנס קשורות ישירות ונחוצות לפעילות הנמל.

#### 4.2 שטח תפעולי נמלי

מבנים ומתקנים הקשורים לעגינת כלי שיט ולתפעול הנמל וכלי השיט לרבות הקמת שוברי גלים ורציפים וזאת, בין השאר, על ידי יבושים; מסילות ברזל, תעשייה, מלאכה, אחסנה למעט אחסנה בצובר יבש או נוזלי, תחזוקה וכל השירותים הנלווים לשימושים אלו והכל בתנאי ששימושים אלו הנם קשורים ישירות ונחוצים לפעילות הנמל.

#### 4.3 שטח לצובר יבש ונוזלי

בנוסף לשימושים המותרים בשטח תפעולי נמלי תותר אחסנה בצובר יבש או נוזלי, והאמצעים הדרושים למניעת מפגעים סביבתיים.

#### 4.4 שטח נמל צבאי

מבנים ומתקנים הקשורים לעגינת כלי-שיט צבאיים ולפעילות הצבאית. בנוסף, ובמידה והתקבלה על כך, הסכמת משרד הביטחון ורשות הנמלים, ניתן יהיה להתיר בשטח זה את השימושים המותרים בשטח תפעולי נמלי.

#### 4.5 שטח לשירותים נמליים

השימושים המותרים בשטח תפעולי נמלי; מסחר ומשרדים והשירותים הנלווים אליהם ובלבד שהינם קשורים ישירות ונחוצים לפעילות הנמל; תחנות תדלוק.

#### 4.6 שטח תעסוקה ותקשורת

שירותים נלווים לפעילות הנמלית, לרבות אחסנה, מסחר, משרדים, מרכזי תקשורת, מלונאות והשירותים הנלווים אליהם; תחנות תדלוק; השימושים המותרים בס"ק 4.8.

#### 4.7 שטח תעשייה

השימושים המותרים בשטח לשירותים נמליים ואולם די יהיה בהיותם קשורים ישירות ונדרשים לקרבת הנמל; תחנת כח קטנה על פי תכנית המתאר הארצית (חלקית) לתחנות כח ורשת החשמל, מספר תמ"א 10 - תחנות כח קטנות; מתקני התפלה.

4.8 שטח פארק לכיש

עבודות לצרכי נטיעות וגינון וכן פעילות נופש וספורט, לרבות הקמת המבנים והמתקנים הנדרשים להם.

4.9 תחום מקורות החול

יותר איסוף חול באמצעות יניקה (DREDGUNG) ימית של חול לכלי שייט לצורך הובלתו לפיזור בתחום הזנת החול.

4.10 תחום הזנת החול

יותר פיזור חול שיועבר מתחום מקורות החול.

4.11 דרכים

התכליות הכלולות בהגדרת "דרך" בחוק.

4.12 מסילת ברזל

תותר הקמת מסילת ברזל.

4.13 פרוזדור חשמל

כל התכליות המותרות ב"שטח למעבר קווי חשמל" עפ"י תכנית מתאר מחוזית מחוז הדרום מ"מ/מ"מ/14/4.

4.14 נחל

עבודות לשימור הנחל וניקוז

4.15 בכל ייעוד קרקע שנקבע בתכנית זו, מותר יהיה לייעד בתכנית מפורטת שטחים לדרכים למעט מסילות ברזל, חניה, שטחים פתוחים ומתקני תשתית הנדסית, כפי המתחייב מאופיו של האזור והתכליות האחרות המותרות בו. תכנית מפורטת שתייעד שטחים לתכליות אלו בשטח נמל צבאי תהיה טעונה הסכמת משרד הביטחון.

4.16 בתכנית מפורטת ניתן לשנות את גבולות תחום מקורות החול ותחום הזנת החול, בהתאם לממצאי תכנית הניטור ובאישור הועדה למימי חופין ולא יהיה בכך להוות שינוי לתכנית זו.

4.17 בתכנית מפורטת ובלא שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו, ניתן יהיה לשנות שטחים שנקבעו לשטח תפעול נמלי לשטח לצובר יבש ונוזלי ובתנאי שההרחבה תהיה בצמידות ליחידת שטח שנקבעה לצובר יבש או נוזלי בתכנית זו ולא תעלה על 10 אחוזים מהיקף יחידה זו.

#### 5. חובת עריכת תכנית מפורטת

לא יינתנו היתרי בניה על פי תכנית זו, ולא תבוצע כל עבודה או שימוש בשטח התכנית, אלא על פי תכנית מפורטת שתוכן בהתאם לאמור בתכנית זו, למעט בתחום מקורות החול ובתחום הזנת החול.

#### 6. רמת דיוק התכנית וסטיות מותרות

6.1 מיקומם המדויק של האזורים, גודלם וגבולותיהם וכן התווייה מדויקת של התשתיות, לרבות דרכים ומסילות ברזל ייקבעו בתכנית מיתאר מקומית או בתכנית מפורטת.

6.2 סטיות הנובעות מקנה המידה של תכנית זו שאינו מאפשר דיוק ממשי, או הנובעות מתנאים הטופוגרפיים של השטח, אין לראות בהן חריגה מתכנית זו.

#### 7. הוראות סביבתיות

##### 7.1 קביעת הוראות והנחיות בתכניות מפורטות.

לא תאושר תכנית מפורטת בשטח התכנית, אשר נודעת לה השפעה סביבתית, אלא אם תכלול התייחסות למניעת מפגעים סביבתיים לרבות כתוצאה מעבודות בניה ופיתוח: זיהום ים, אוויר, רעש, סילוק שפכים (לרבות קדם טיפול), סילוק פסולת, ניקוז ומניעת מפגעים חזותיים;

##### 7.2 השפעת ביצוע התכנית על החוף

###### 7.2.1 תכנית ניטור

7.2.1.1 לא תאושר תכנית מפורטת החלה על שטח הים או משפיעה על קו החוף, אלא אם תקבע הנחיות להקמת מערך ניטור ומעקב אחר שינויים במימי החופין לרבות בקרקעית הים ובמאזן החול וההשפעות על המתקנים הימיים והחופיים של תחנת הכח אשכול וכן תקבע את תחומי השטח בהם יבוצע מערך הניטור והמעקב (להלן: "תכנית הניטור").

7.2.1.2 תכנית הניטור תוגש לאישור הוועדה למימי חופין ולאחר מתן אישורה, תפעיל רשות הנמלים את מערך הניטור והמעקב בהתאם לתכנית הניטור שאושרה.

7.2.1.3 ממצאי מערך הניטור והמעקב יוגשו לוועדה למימי חופין, בהתאם למועדים שיקבעו בתכנית הניטור, וזאת תהיה רשאית לקבוע, מהם הפעולות הנדרשות לשמירת מימי החופין ולרבות פעולות למניעת פגיעה בהם ובמידת הצורך, לשיקומם. פעולות אלו, במידה ונדרשו בגין מימוש תכנית זו, יבוצעו על ידי רשות הנמלים.

7.2.1.4 הוועדה למימי חופין רשאית לפטור תכנית מפורטת מחובת הכנת תכנית ניטור וזאת לאחר שנוכחה כי התכנית הינה נקודתית ואינה משפיעה באופן מהותי על החוף.

## 7.2.2. פעולות לאיזון מערכת החול

7.2.2.1 כדי לאזן את הגרעון שנוצר כתוצאה מעצירת החול מדרום הנמל, תדאג רשות הנמלים להעברה של חול מתחום מקורות החול אל תחום הזנת החול וזאת בכמות שלא תפחת מ- 120,000 מ"ק לשנה החל מיום אישורה של תכנית זו, לכל תקופת הפעילות בנמל.

7.2.2.2 רשות הנמלים תוכל להשתמש בחומר החפירה שיכרה בתחום שטח ימי נמלי לצורך מילוי הרציפים.

כפיצוי על השימוש בחומר החפירה, תעביר רשות הנמלים בנוסף לכמות בסעיף 7.2.2.1 כמות שלא תפחת מ- 60,000 מ"ק חול לשנה החל מיום אישורה של תכנית זו, מתחום מקורות החול אל תחום הזנת החול.

7.2.2.2 לאחר תום 5 שנים, תשוב ותדון הוועדה למימי חופין בשאלה האם קיים צורך בשינוי כמויות החול כפי שנקבעו בסעיף 7.2.2.2 ותהיה רשאית לשנות מכמות זו. כל עוד לא החליטה הוועדה למימי חופין על שינוי כאמור, לא יחול שינוי בכמות שצוינה לעיל.

7.2.2.3 החול שיחפר מעת לעת, לצרכי העמקה, החזקה ושמירת העומקים הנדרשים לתנועה בטוחה של כלי השייט בשטח הנמל ולא ישמש למילוי הרציפים, יסולק לאתר שיקבע על ידי הוועדה למימי חופין בהתייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה.

7.2.2.4 העברת החול תעשה באמצעות יניקה ימית המעבירה את החול לכלי שיט מהאזור שסומן בתשריט מקורות החול כתחום מקורות החול ופיזורו באזור המסומן בתשריט מקורות החול, כתחום הזנת החול.

7.2.2.5 פיזור החול בתחום הזנת החול ייעשה בתאום עם נציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז הדרום.

7.2.2.6 יינקטו כל האמצעים להבטחת תקינות הפעלתן של המתקנים הימיים והחופיים בתחנת הכח אשכול.

### 7.3 חומרים מסוכנים

7.3.1 לא יחליט מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת המאפשרת טיפול בחומרים מסוכנים, אלא לאחר שבחן את הצורך בהכנת סקר סיכונים.

7.3.2 לא תאושר תכנית מפורטת המאפשרת תכליות ושימושים הקשורים בחומרים מסוכנים, אלא אם תקבע ותפרט את החומרים המסוכנים הכלולים בה ותכלול הוראות ושלבי ביצוע לטיפול בחומרים מסוכנים, לרבות בנוגע לאחסנה ודרכי גישה אל הנמל וממנו.

7.3.3 לא תאושר תכנית המאפשרת טיפול בחומרים מסוכנים הכלולים בה, לרבות אחסון, שינוע, טעינה ופריקה, בתחומי שטח תפעול נמלי, אלא מצפון לקו האדום המסומן בתשריט וברציף מספר 30.

7.3.4 על אף האמור בסעיף 7.3.3 ועד להשלמת בניית רציף מספר 25 ניתן יהיה להתיר טיפול בחומרים מסוכנים בתחום שטח תפעול נמלי גם מדרום לקו האדום המסומן בתשריט, במידה והתקבל על כך אישור המשרד לאיכות הסביבה.

### 8. יחס לתכניות אחרות והוראות מעבר

8.1 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית העיקרית יגבר האמור בתכנית זו.

8.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.1, לא תחול בתחום תכנית זו המגבלה הקבועה בתכנית העיקרית, בדבר אסור בניה במרחק 100 מטר מקו המים בתחום תכנית זו, במידה והאיסור אינו עולה בקנה אחד עם התכליות והשימושים המותרים על פי תכנית זו.

תכניות מיתאר מחוזיות, מקומיות ומפורטות החלות בתחום תכנית זו, ישארו בתוקפן אך ורק במידה שאינן סותרות תכנית זו. היתה סתירה בין תוכנית זו לבין הוראות תכנית מתאר מחוזית, מקומית או תכנית מפורטת האמור בתכנית זו עדיף.

8.3 ✓

8.4 שימוש שהיה קיים כדין, ביום תחילתה של התכנית, לא ייחשב לשימוש אסור מחמת תחילתה של התכנית בלבד, אלא אם נאמר בתכנית זו במפורש אחרת.