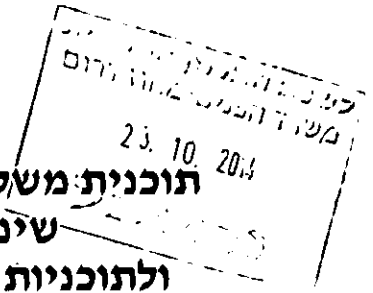


מרחב תכנון אשדוד

תוכנית מס' 84/101/02/3
תוכנית משלימה לתוכנית מס' 189/02/11 - נמל אשדוד
שינוי לתוכנית מתאר אשדוד 101/02/3,
ולתוכניות מפורטות מס' 33/114/03/3 ו- 186/03/11



תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

נמל אשדוד

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
20.10.12
 לאשר את התכנית

מחוז: הדרום
 נפה: אשקלון
 עיר: אשדוד
 המקום: נמל אשדוד

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

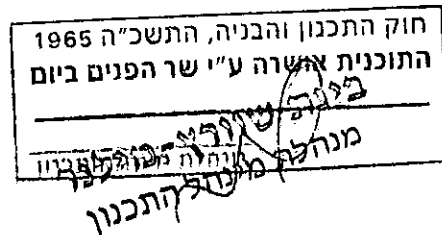
slulu
 תאריך

שטח התוכנית: 272.985 דונם
 מגיש התוכנית: חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ
 בעל הקרקע: מדינת ישראל באמצעות חברת נמלי ישראל - פיתוח ונכסים בע"מ
 גושים: גוש 467

- חלק מחלקות 16, 5, 4, 3, 2, 1 גוש 467
- חלק מחלקות 4, 2 גוש 2053
- חלק מחלקות 5, 1 גוש 2059
- חלק מחלקות 6, 5, 4 גוש 2060
- חלק מחלקות 143, 2 גוש 2061

עורך התכנית: לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תאריך: 24.10.2012



מרחב תכנון אשדוד

תוכנית מס' 84/101/02/3

תוכנית משלימה לתוכנית מס' 189/02/11 - נמל אשדוד

שינוי לתכנית מתאר אשדוד 101/02/3,

ולתוכניות מפורטות מס' 33/114/03/3 ו- 186/03/11

תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

דברי הסבר לתכנית המשלימה:

תכנית זו משלימה את תכנית נמל אשדוד, תכנית מס' 189/02/11 שאושרה בספטמבר 2000, הנמצאת בתחום מרחב תכנון מקומי מחוז הדרום (להלן – "תכנית הנמל התפעולי").

מרחב התכנון המקומי – מחוז הדרום נועד לכלול את כל השטח התחום על ידי גדר הנמל לאורך רח' לסקוב כשטח נמל.

בשל אי דיוקים במפת סימון גבולות מרחבי התכנון, המפרידים בין מרחב התכנון המקומי של אשדוד לבין מרחב התכנון המקומי של מחוז הדרום (קו גבולות מרחבי התכנון חותך מגרשים ובניינים קיימים בתחום הנמל), נוצרו יתרות שטחים הנמצאות בתחום גדר הנמל – ואינם כלולים בתחום מרחב התכנון המקומי – מחוז הדרום אלא שייכים למרחב התכנון המקומי אשדוד.

תכנית זו נועדה להשלים את החלק התפעולי של הנמל המצוי במרחב התכנון המקומי של אשדוד, ובשל כך הוא חסר בתכנית הנמל התפעולי.

תכנית זו שתקרא "תכנית משלימה" מצטרפת לתכנית הנמל התפעולי וביחד הן מהוות את תכנית נמל אשדוד.

מספרי המגרשים הרשומים בתכנית המשלימה תואמים למספרי המגרשים בתכנית הנמל התפעולי.

בקשות להיתרי בניה ביחס לכל מגרש בתחום התכנית, תחולנה על אותו מגרש במאוחד עם המגרש המשלים לו בתכנית הנמל התפעולי.

1. שם התוכנית:

התוכנית תיקרא: תוכנית מס' 84/101/02/3 תוכנית משלימה לתוכנית מס' 189/02/11 - נמל אשדוד. התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר אשדוד 101/02/3 ולתכניות מפורטות מס' 33/114/03/3 ו-186/03/11. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
(התכנית גובלת בתכנית עורף הנמל מס' 71/101/02/3.)

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
- ב. תשריט הערוך בקני"מ 2500: 1 (להלן "התשריט"), כולל טבלת הקצאות.

3. יחס לתכניות אחרות:

- 3.1 תוכנית זו מהווה תכנית משלימה לתוכנית מס' 189/02/11 - נמל אשדוד (להלן: "התוכנית הראשית"), כל הוראות התכנית הראשית יחולו בהתאמה, על יעודי הקרקע בתכנית זו.
- 3.2 על-התוכנית תחולנה הוראות תוכנית המתאר הארצית לנמל אשדוד, ת/מ/א 2/ב/13.
- 3.3 תכנית זו משנה את תכניות מס' 101/02/3, 33/114/03/3, 186/03/11 בתחום גבולותיה.
- 3.4 התכנית גובלת בתכנית עורף נמל אשדוד, מס' 71/101/02/3 ואינה משנה דבר בהוראותיה.
- 3.5 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכניות תקפות להוראות תכנית זו תקבענה הוראות תכנית זו, והוראות התכנית הראשית.

4. מטרת התכנית:

השלמת המסגרת התכנונית לחלק המגודר של נמל אשדוד ע"י הוספת התחום הנמצא במרחב תכנון מקומי אשדוד לתוכנית הראשית, והשלמת תכנון השטח הנמצא בין שתי תכניות גובלות.

4.1 עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת שינויים ביעודי קרקע.
- ב. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- ג. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, הכל באופן בו תהייה התאמה מלאה בין המגרשים ו/או חלקי מגרשים בתכנית זו, למגרשים ו/או לחלקי המגרשים התואמים להם בתכנית הראשית.

5. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. רשימת תכליות ושימושים:

בשטחים שלהלן יותרו התכליות והשימושים הבאים:

6.1 אזור תפעולי נמלי

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

6.2 אזור אחסנה (צובר יבש ונוזלי)

כל השימושים המותרים באזור תפעולי נמלי וכן הקמה והפעלה של מתקני שינוע, שטחים פתוחים ומקורים לעירום ואחסנה, מבנים לאחסון לרבות ממגורות, חוות מיכלים וכדומה.

הקמה והפעלה של מתקנים מתמחים לשינוע ואחסון של מטענים בצובר יבש או נוזלי, כגון: תבואות, פוספטים, אשלג, שמנים, כימיקלים ונוזלים (לרבות מסוכנים ורעילים), וכן פחם, למעט פחם עבור תחנות הכח אשכול, אם, ובמידה שיוחלט על פהיקתו במזח מתמחה אחר, לפי בקשת חח"י. אחסון צובר יבש בתפוזרת יבוצע במתקנים סגורים ואטומים אלא אם אושר אחרת על-ידי המשרד לאיכות הסביבה, במקרים מיוחדים, ובכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו בהיתר הבניה.

6.3 שטח צבאי

הקמת והפעלה של מתקנים לכניסה, יציאה ועגינת כלי שיט מסוגים שונים לרבות מבנים וציוד הדרושים לפעילות הצבאית. תותר סלילת דרכים שלוחות של מסילות ברזל והקמת מתקנים הנדסיים. בשטח זה יאושרו שימושים נמליים שאינם לצרכי הצבא כפי שיוסכם בין משרד הבטחון לבין יוזם התכנית.

6.4 אזור תפעולי נמלי לשירותים נלוים

כל השימושים המותרים באזור תפעולי נמלי המפורטים בס"ק 6.1 שלעיל וכן כל שימוש הדרוש לאספקת שירותים לתפעול הנמל כגון בתי מלאכה, תחזוקה, בתי קירור ומתקנים הנדסיים, חדרי אוכל ושירותי רווחה לעובדים, משרדים ושירותי הנהלה.

6.5 מסוע

משמש להקמת מסוע עילי להעברת מטעני צובר יבש כולל מגדלי שינוע וכיוון המסוע. הקמת מסועים חדשים תיבדק בנפרד, במסמכים סביבתיים במידת הצורך ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. הקמת מסועים חדשים תותר בכל שטח התכנית. הוראות לגבי שינוע פחם יהיו בהתאם לתכנית מס' 33/114/03/3 בסעיף מניעת מפגעים.

- 6.6 שטח ציבורי פתוח
- ישמש לגינון, נטיעות, ניקוז מי גשם, מערכות וקווי תשתית על ותת- קרקעיים. פרוזדורי שרותים הנדסיים וחשמל. בשטח זה תיאסר בניה ויותרו רק עבודות גינון ופיתוח מערכות ומבני תשתית הנדסית על פי תכנית פארק נחל לכיש - אשדוד – (פלי"א) מסי 27/101/02/3, ע"פ תמ"א 22 ובתיאום עם קק"ל.
- 6.7 שטח למסילת ברזל
- שטח לסלילת מסילות ברזל, על כל המתקנים והעבודות הדרושות לביצוע עבודות הסלילה ותפעול המערכת המסילתית. בשטח זה תותר הקמת מבנים ומתקנים לתחזוקת מערך המסילות ותפעולן.
- 6.8 דרך (מוצעת/ מאושרת)
- תשמש לתכליות המפורטות בהגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולמעבר קווי תשתית על ותת קרקעית.
- 6.9 אזור תפעולי נמלי – ציר תנועה / מסילת ברזל
אזור תפעולי נמלי לשירותים נלוים – ציר תנועה
- האזור התחום בתוך שטח תפעולי נמלי או בשטח תפעולי נמלי לשירותים נלוים או באזור אחסנה (צובר יבש ונוזלי) המשמש לתנועת כלי רכב או רכבות בתחומי הנמל. שינוי מיקומו של ציר התנועה לא יהווה שינוי לתכנית.
- 6.10 תחום מקורות החול
- אזור בים המסמן את אתרי מקורות החול מדרום לנמל שממנו תעשה העברת החול צפונה. ההעברה תעשה באמצעות יניקה (dredging) ימית המעבירה את החול לכלי שייט להובלתו צפונה.
- 6.11 נחל לכיש
- השטח מיועד להזרמת מי נחל לכיש לים. פיתוחו והסדרתו ייעשו ע"פ הוראות התכנית לפארק נחל לכיש – אשדוד מסי 27/101/02/3, תמ"א 22 והוראות קק"ל.

7.1 טבלת זכויות בניה, מצב קיים

הגדרת האזור	לפי תכנית מס'	שטח בניה מקסימלי	הערות
אזור למתקני הנמל	101/02/3 (מתאר אשדוד)	בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר	
אחסנה ותעשייה הקשורה בנמל	101/02/3 (מתאר אשדוד)	40% בגובה 14 מ'	
אזור עירום	לפי תכנית 186/03/11 (נמל עבודה)	-	
תפעולי נמלי	33/114/03/3 (תכנית הפחם)	תכסית 50%, גובה עד 20 מ'. שטח רצפות כולל עד 80%.	

7.2 זכויות ומגבלות הבניה – מצב מוצע:

זכויות הבניה ייקבעו בהתאם לאחוזי הבניה שבתכנית הראשית (תכנית מס' 189/02/11).

שטח המגרש לצורך חישוב אחוזי הבנייה יהיה שטח המגרש בתכנית הראשית בתוספת המגרש המתאים לו שבתכנית זו.

8. הוראות מיוחדות לשימוש בקרקע ובמבנים:

על אף ההגדרה של מגרשי בניה בתחומי הנמל לא יותר גידור המגרשים אלא בהסכמה מפורשת בכתב של יוזם התכנית למיקום הגדר ואופייה וכן למיקום הכניסות והיציאות.

9. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' חוק התכנון והבניה.

10. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

11. חניה:

חניה תתוכנן בתחום המגרש המאוחד לפי תקן חניה ארצי.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

12.1 בכל יעודי הקרקע שנקבעו בתכנית זו ניתן יהיה להעביר או להקים מערכות, מתקני וקוי תשתית עליונים ותת קרקעיים. כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

12.2 רשת החשמל

אספקת החשמל תהיה קשורה לרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. בנית מתקני חשמל תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. קווי מתח גבוה חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

12.2.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבת קווי חשמל עיליים, אלא במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה - 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון - 161 ק"ו (קיים או מוצע)

12.2.2 לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא במרחק העולה על 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

12.2.3 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

12.2.4 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי, מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת ההסכמה.

12.3 אספקת המים

תהיה מרשת אספקת המים של נמל אשדוד ו/או העיר אשדוד.

12.4 ביוב

יהיה מחובר לרשת הביוב של העיר אשדוד, בהתאם לאפשרויות ההנדסיות.

12.5 ניקוז מי גשם

ניקוז מי גשם יעשה על ידי ניקוז טבעי או צינורות, בתיאום עם מערכות הניקוז הקיימות באזור.

12.6 מי נגר

מי הנגר יופנו למערכת הניקוז המקומית.

13. איכות הסביבה:

כל התנאים בנושא איכות הסביבה (פסולת בנין, הגנה על קוי דלק וכל מערכות התשתית) והעברת החול, החלים על התכנית הראשית, יחולו גם על תכנית זו.

14. תנאים להוצאת היתר בניה:

14.1 על פי תכנית זו ניתן להוציא היתרי בניה רק על בסיס מפה מצבית שתראה גם את חלק המגרש המשלים ו/או התואם לו בתכנית הראשית, נמל אשדוד, תכנית מס' 189/02/11.

14.2 תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תשריט איחוד מגרשים עם המגרשים הגובלים בנמל אשדוד.

14.3 בקשה להיתר בניה עבור מפעל, שטח אחסון, מסוע, או מערכת תשתית הנדסית להולכה וטיפול בחומרים מסוכנים תתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.

14.4 תנאים להיתר שימושים בעלי פוטנציאל זיהום.

14.4.1 הוגש למוסד התכנון נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים בתכנית על מי התהום, והוכח, בהתבסס על בדיקה לעניין מניעת מי תהום, כי ניתן לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום

14.4.2 נספח כאמור בסעיף 14.4.1 לרבות האמצעים המוצעים למניעת זיהום מי התהום יוגש לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה ולמנהל רשות המים. המשרד להגנת הסביבה ומנהל רשות המים יגישו למוסד התכנון את חוות דעתם בתוך 30 יום מיום שהומצאו המסמכים הנדרשים לצורך מתן חוות דעתם או תוך פרק זמן ארוך יותר כפי שיקבע מוסד תכנון. לא ניתנה תשובה במועד, יראה זאת מוסד התכנון כחוות דעת "ללא הערות".

14.4.3 האמצעים למניעת זיהום ולהגנה על מי תהום כאמור בסעיף 14.4.2 יעוגנו במסמכי הבקשה להיתר בניה.

14.5 ביוב – היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה. התוכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

14.6 היתרי בניה ינתנו לאחר התיחסות לנושאים הבאים :

14.6.1 ניקוז

אופן השתלבות במערכת הניקוז לרבות הפרדה בין מערכת הניקוז והביוב והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

14.6.2 שפכים

אופן הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים בתהליכי היצור, לרבות מתקני קדם טיפול בתחום המפעל.

14.6.3 פסולת מוצקה

אופן הטיפול בפסולת המוצקה, בהתאם לכמויות ולסוגים לרבות אצירתה בתחומי המפעל ודרכי סילוקה.

14.6.4 זיהום אויר

אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות אנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

14.6.5 חומרים רעילים ומסוכנים

אופן הטיפול בחומרים מסוכנים ורעילים, בתחום המפעל, אחסונם, דרכי פינויים והאמצעים למניעת זיהום או סכנה לסביבה.

14.6.6 רעש

פירוט מקורות הרעש, האמצעים והפתרונות האקוסטיים להפחתת רעש.

14.6.7 מיכלי דלק ושמן

כמויות וסוגים, והאמצעים למניעת דליפות וסכנה לסביבה.

14.7 הגנה על קווי דלק :

14.7.1 כל עבודה עם כלי מכני כבד אשר תיעשה בסמוך לקווי דלק תהיה מתואמת עם בעל הקו.

14.7.2 כדי למנוע פגיעה בקווי דלק בזמן העבודות, יש לדאוג שכל קווי הדלק יהיו עם כיסוי קרקע אשר לא יפחת מ – 120 ס"מ מעל לקודקוד הקו.

14.7.3 כל תוואי של קו דלק יסומן בשטח, לפני תחילת ביצוע העבודות.

14.7.4 יש לקבל התחייבות של בעלת הקווים כי כל פגיעה בקו בדלק תטופל על ידה ללא קשר מי האשם בפגיעה. בהתחייבות זו ייכתב כי במקרה של דלפיה מהקו, עקב פגיעה, או מכל סיבה אחרת, בעל הקו יהיה אחראי לביצוען של המטלות הבאות :

- הפסקה מיידית של ההזרמה בקו.
- שאיבה מיידית של דלק חופשי אל תוך כלי קיבול אטום.
- הודעה לשאר בעלי קווי התשתית העלולים להיפגע מהדליפה לגבי הפגיעה בקו.
- חפירה מיידית של קרקע מזוהמת בדלק והערמתה על גבי יריעות פוליאתילן.
- פינוי של הקרקע המזוהמת לאתר הפסולת המאושר לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- כל מטלה אחרת הקשורה לשיקום קרקע ומי תהום באזור שזוהם, לרבות ביצוע קידוחים אל מי התהום לצורך ניטור ושאובה של דלק, על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

15. שלבי ביצוע התכנית:


התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.

16. חתימות


שלמה בן-אמי
המנהל הכללי

חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ

מגיש התוכנית:


שלמה בן-אמי
המנהל הכללי

בעל הקרקע: מדינת ישראל באמצעות חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ

לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

עורך התכנית:

