

י"א בכסלו התשע"ח  
29 בנובמבר 2017  
חת. 2017-15626

לכבוד  
חברי הוועדה המחוזית חיפה  
הראל דמתי, משרד תחבורה  
אריאל וטרמן - מהנדס העיר

שלום רב,

**הנדון: 304-0277111 נמל המפרץ - שטח תפעולי נמלי, חו"ד תכנונית מוקדמת**  
סימוכין: מונה הוראות 8, מונה תשריט 6

**1. רקע כללי:**

התכנית הוגשה לוועדה המחוזית ועמדה בתנאי הסף ביום 08.11.17, הדיון להפקדה צפוי להתקיים בישיבת המליאה במהלך חודש ינואר 2018. התכנית נבדקה בלשכת התכנון על ידי אהוד ישראלי ורון סגל. להלן עיקרי התכנית וסוגיות לדיון בה:

התכנית הינה תכנית מפורטת לתמ"א 1/1/ב/13 בתחום שטח נמל המפרץ ומטרתה היא קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח הנמל בהתאם לשימושים המותרים בתמ"א, קביעת זכויות בניה וקביעת הוראות והנחיות לשמירה על הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.

התכנית כוללת הנחיות סביבתיות, תנאים למתן היתרי בניה, שימושים וזכויות בניה בהיקף של 300,000 מ"ר להקמת הנמל החדש.

לתכנית הוכן תסקיר השפעה על הסביבה. עיקר המלצותיו נוגעות לתנאים והנחיות להקמת שטחים לאחסון חומרים מסוכנים ומניעת זיהום ים וכן הנחיות להתמודדות עם סיכונים סיסמיים. טרם התקבלה התייחסות המשרד להגנ"ס לתסקיר זה. הוראות פרק ה' בתסקיר, כפי שהוגש ללשכת התכנון, הוטמעו במלואן בהוראות התכנית.

**2. רקע סטטוטורי - סקירת תכניות ארציות, מחוזיות ומקומיות רלוונטיות:**

תמ"א 1/35 – מרבית התכנית איננה חלה בשטח התמ"א. חלקה המזרחי של התכנית שנכלל בתחום השיפוט של עיריית חיפה כלול במרקם עירוני בתמ"א.

תמ"א 13/1/ב/1 - תכנית מתאר ארצית למבנים ימיים במפרץ חיפה. אושרה בשנת 2014: התמ"א מאפשרת הוצאת היתרים לצורך הקמת המבנים הימיים של נמל המפרץ, כפי שקורה בימים אלו, ומחייבת אישור תכנית מפורטת שתקבע את השימושים על גבי המבנה הימי, זכויות בניה ותנאים להוצאת היתרים. התכנית המוצעת כלולה במלואה בשטח התמ"א ביעוד שטח תפעולי נמלי ומהווה תכנית מפורטת לתמ"א זו.

סעיף 4.2.2 ד.1 בתמ"א קובע כי "תכנית מפורטת לשימושים במסוף המכולות החדש תתייחס לקרבה לנמל הצבאי החדש, בהתאם למידע עדכני באותה עת".

להלן השימושים מותרים בייעוד שטח תפעולי נמלי על פי תמ"א/13/ב/1:

- א. שוברי גלים.
  - ב. שטחי תפעול נמליים, מסופים, רציפים, מזחים, מתקנים וכו' לפריקה, טעינה שינוע ואחסנה של כל סוגי המטענים והטיפול בהם: מכולות, מטען כללי, צובר יבש וצובר נוזלי, לרבות כימיקלים, דלקים, תזקיקים, גפ"מ, וכדומה וכן צנרת ומתקנים לשינוע מטענים אלו.
  - ג. מבנים תפעוליים ושימושים נוספים הנדרשים לתפקוד הנמל ולתחזוקתו.
  - ד. מערכת תשתית על ותת קרקעית, תחמ"ש, צירי תנועה תפעוליים לכלי רכב ולרכבות, שטחי תנועה וחניה, מתקני תדלוק, תאורה ומתקנים הנדסיים נוספים, ובכלל זה תעלות המוצא של תחנת הכח.
  - ה. מתקנים למניעת זיהום, לניטור סביבתי, אמצעים לשיפור איכות המים וכל פעולה שתידרש ממסקנות הניטור.
- תמ"א 37/א/4/2** – מערכת הולכת הגז הטבעי. אושרה בשנת 2007: התכנית המוצעת חופפת לתמ"א בייעוד רצועת צינור, בתחום קווי הבניין מהצינור ובתחום הסקירה. בהתאם לסעיף 9.5 בהוראות התמ"א התקבלה התייחסות חברת נתג"ז כמפורט בהמשך.
- תמ"א 15** - חלקו הצפוני של הנמל נמצא בתחום מגבלות גובה הטיסה בגין שדה התעופה חיפה. מסלול ההמראה/נחיתה של השדה עובר מצפון ומטיל מגבלות גובה על הבניה בשטח הנמל. כמו כן, התכנית נמצאת בתחום אזור סיכון ציפורים. יש לקבל את אישור רת"א לנוסח המוצע בסעיף 6.10 בהוראות.
- תת/80 – בימים אלו נערכת תכנית מפורטת לשדה התעופה חיפה שהוגשה לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל). תתקבל התייחסות הות"ל לתכנית זו.
- תמ"מ 6** - מרבית התכנית המוצעת איננה חלה בתחום התמ"מ. השטח שכן נמצא בתחום התמ"מ כולל ייעוד ע"פ תמ"א/13. תמ"א 13/ב/1 שינתה את תמ"א/13 המקורית והתכנית המוצעת מפרטת אותה כפי שתואר לעיל.
- חפ/1630 – מאושרת משנת 1978, תכנית למערכת הדרכים לגישה לשדה התעופה. הדרך בקטע זה איננה סלולה.
- סיכונים סיסמיים**: שטח התכנית ממוקם באזור סכנה מצונאמי ואזור בסיכון להתנזלות קרקע. הוראות התכנית מפרטות הנחיות לצמצום סיכונים אלו בהתייחס לשטחי אחסון והולכת חומרים מסוכנים.
- תחום הסביבה החופית** – התכנית חלה בתחום הסביבה החופית ותידרש דיון בולחוו"ף ככל ויוחלט על הפקדתה.
3. **החלטת הוועדה המקומית** – עד ליום עריכת מסמך זה התכנית טרם נידונה בוועדה המקומית (מסמכי התכנית הוגשו לוועדה המקומית ביום 24.07.17).

#### 4. התייחסות רשויות וגופים נוספים:

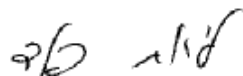
- נתג"ז- להלן הערותיה מתאריך 05.09.17:
  - א. הוספת אזכור תמ"א 37/א/4/2 לסעיף 1.6.
  - ב. להוסיף בהוראות כי תכנון וביצוע עבודות, בהיתר או שלא בהיתר בתחום התמ"א יהיו בתיאום רשג"ז ונתג"ז.
  - ג. התכנית חופפת לתחום רצועת צינור הגז ברוחב 2.5 מ' לאורך 120 מ'. יש לתקן את גבול התכנית כך שלא תכלול את רצועת הצינור.
  - ד. יש לסמן את תמ"א 37/א/4/2 בתשריט מצב מאושר ואת מגבלות הבניה בתשריט מצב מוצע.

#### 5. נושאים וסוגיות לדיון:

- סעיף 1.9 בהוראות - אין סעיף הגדרות. לצורך הבנת התכנית חסרות הגדרות של: מטען כללי, צובר יבש, צובר נוזלי (הגדרות אלו אינן מופיעות בתמ"א).
- סעיף 4.1.1: בסעיף יש הפנייה לתמ"א. ראוי לבחון פירוט כל השימושים הרלוונטיים המותרים בשטח התכנית כמוצע להלן:
  - א. שטחי תפעול נמליים, דרכים, מסילות ברזל, מסופים, רציפים, מזחים ומתקנים לפריקה, טעינה, שינוע ואחסנה של כל סוגי המטענים והטיפול בהם: מכולות, מטען כללי, צובר יבש וצובר נוזלי, לרבות כימיקלים, דלקים, תזקיקים וגפי"מ וכן צנרת על ותת קרקעית ומתקנים לשינוע מטענים אלה.
  - ב. שער נמל, מסוף רכבת מטענים, שירותי מכס, ביטחון ובטיחות, מבנים ומתקנים הדרושים לשימושים אלו.
  - ג. מבנים תפעוליים נוספים הנדרשים לתפקוד הנמל ותחזוקתו.
  - ד. מתקנים למניעת זיהום, לניטור סביבתי אמצעים לשיפור איכות המים וכל פעולה שתידרש ממסקנות הניטור.
- לאור סעיף 1.4.1.1 בתמ"א 34/ב/1/1 תדון הוועדה בהתחייבות חנ"י להעתקת שטחי אחסון החומ"ס לעת הקמת הנמל הצבאי כך שישמרו המרחקים הנדרשים מרצפטורים ציבוריים.
- טרם התקבלה התייחסות המשרד להגנת הסביבה לתסקיר ההשפעה על הסביבה, לנושא ההנחיות והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן למיקום המוצע של ערוגות החומ"ס (שטחי אחסון חומרים מסוכנים) ביחס לרצפטורים ציבוריים.
- תסקיר ההשפעה על הסביבה צריך להיות חלק ממסמכי התכנית, כמסמך נלווה.

- אחסון חומ"ס בנמל הדלק: התכנית איננה קובעת את היקף הצובר הנוזלי שניתן לאחסן בשטח הנמל. מוצע כי בהוראות התכנית יקבע כי בשטח הנמל יותר אחסון דלקים בהיקף הנדרש לצרכים תפעוליים בלבד ובהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס וכי לא תותר אחסנת דלקים לטווח ארוך.
- טבלה 5- שטחי בניה: התכנית מציעה שטחי בניה בהיקף של 300,000 מ"ר עיקרי ו- 90,000 מ"ר שרות. יש להציג ולפרט את היקף ופרישת השימושים ושטחי הבניה המבוקשים. כמו כן, יש לכלול בטבלה התייחסות נפרדת לחישוב שטחי מיכלים וממגורות והתייחסות לגובה מנופי הנמל.
- נוף: תסקיר ההשפעה על הסביבה לא מציג את ההדמיות לנמל החדש באופן ברור. יוצגו בדיון הדמיות ומבטים מכיוון חופי הקריות בהתאם לגובה המבנים המוצע בתכנית – 30 מ'.
- תאורה: סעיף 6.1 ב.3 בתמ"א קובע כי כתנאי בהיתר בניה להקמת המבנים הימיים יהיה: " התאורה בתקופת העבודה ובהתאם לשלבי הקמת הנמל, תתוכן ותבוצע כך שתצמצם, ככל הניתן, זליגת אור לשטחים שמחוץ לאזורי העבודה". ראוי לשקול הוספת סעיף ברוח זו גם לתכנית המוצעת לשלב העבודות.
- שלבי ביצוע: בסעיף 7 חסר תנאי להפעלת הנמל לטעינה ופריקה של מטענים המחייב חיבור הנמל לרשת הדרכים הארצית המאושרת בתכנית חיבורי נמל המפרץ (304-0098590).
- תא שטח 2, החופף לתכנית 304-0098590, ביעוד מגבלות בניה מפתחי הנישוב של מנהרת התשתיות: חסרות הוראות והנחיות לתא שטח זה כפי שנקבע בהוראות תכנית חיבורי נמל המפרץ 304-0098590.
- חסרות בהוראות התכנית הנחיות לביצוע חלקי הנמל הנוספים בשלב ב' לאחר הפעלת שלב א' של הנמל.

בכבוד רב,



ליאת פלד

מתכנתת מחוז חיפה

העתק:

מר רונן סגל - סגן מתכנתת מחוז חיפה, מחוז חיפה  
 אהוד ישראלי - ראש ענף(בודק תוכניות), לשכת התכנון  
 מיכל טוכלר אהרוני - ראש היחידה לתכנון סטטוטורי  
 שירה גורלי