

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0524777

תא/מק/ 4564 - נופש וספורט ימי במעגנת רידינג

תל-אביב

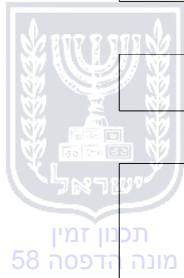
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000828697/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית : שיקום והשמשת מעגנת רידינג הקיימת למעגנה פעילה, הכוללת כ-300 מקומות עגינה וזאת מכח תכניות תא-5000 ותמ"א 10 א 3.
בתחום היבשתי : שירותי מעגנה לתפעול ושירות כולל הקצאת שטחים לחינוך ימי, מועדוני שיט ושטחי מסחר עבור המשתמשים והמבקרים.
בנוסף, התכנית מאפשרת הסדרת התשתיות הנדרשות תוך כפיפות להסדרי בטיחות התחנה החופית לחלוקת גז הקיימת במקום, למתקני חברת חשמל וכד'.
בתחום הימי : התקנת מזח ורציפי עגינה כולל מערכות תשתית תומכות לכלי השיט העוגנים. ביצוע התאמות הנדסיות בשובר הגלים בקרקעית ודפנות המעגנה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|---|---|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | תא/מק/ 4564 - נופש וספורט ימי במעגנת רידינג |
| מספר התכנית | 507-0524777 | |
| שטח התכנית | 168.899 דונם | |
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן | |
| ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מקומית | |
| לפי סעיף בחוק | | |
| היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | |
| סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה | |
| האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא | |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
תל אביב-יפו
קואורדינאטה X 179055
קואורדינאטה Y 668296

1.5.2 תיאור מקום

התכנית משתרעת על שטח יבשתי של כ 100 ד' בתחום היבשה וכ-68 ד' ימיים.
התכנית ממוקמת:
על שפת הים, צפונית לשפך הירקון.
ממערב לתחנת הכוח רידינג.
צפונית לגשר ווקופ (גשר רידינג) ותל כודאדי.
על הטיילת החופית.
בתחום התכנית עובר שביל ישראל על ציר דרום לצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------------|-------------------|----------|-------|
| תל אביב-יפו | זאבי רחבעם (גנדי) | 3 | |

שכונה שדה דב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|--------------------|
| 6900 | מוסדר | חלק | | 8-9, 11, 24-25, 27 |
| 60224 | מוסדר | חלק | | 2 |
| 60225 | מוסדר | חלק | 4-6 | 1-3 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| <u>תמא/ 1</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. | 0 | | | |
| <u>תמא/ 10 /א/ 3</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 /א/ 3. הוראות תכנית תמא/ 10 /א/ 3 תחולנה על תכנית זו. | 0 | | | |
| <u>תמא/ 37 /א/ 2</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /א/ 2. הוראות תכנית תמא/ 37 /א/ 2 תחולנה על תכנית זו. | 5150 | 1256 | | 23/01/2003 |
| <u>תמא/ 37 /א/ 2 /3</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /א/ 2 /3. הוראות תכנית תמא/ 37 /א/ 2 /3 תחולנה על תכנית זו. | 5298 | 2910 | | 18/05/2004 |
| <u>תממ/ 5 /2</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 /2. הוראות תכנית תממ/ 5 /2 תחולנה על תכנית זו. | 5731 | 340 | | 30/10/2007 |
| <u>תא/ 5000</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו. | 7407 | 1792 | | 22/12/2016 |
| <u>תא/ 1111</u> | החלפה | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית תא/ 1111 החלות בתחומה. | 1515 | | | 27/03/1969 |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|---------------------------------------|-------|----------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|---|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | וינד מיכאל | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250 | 1 | | וינד מיכאל | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1000 | 1 | 19/07/2022 | אריה פישמן | 13: 03 19/09/2022 | נספח מס' 1 : מצב מאושר | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 1000 | 1 | 08/11/2023 | וינד מיכאל | 16: 22 08/11/2023 | נספח מס' 2 : בינוי ופיתוח | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 1250 | 1 | 08/11/2023 | אורן צמיר | 14: 45 08/11/2023 | נספח מס' 3 : תנועה | לא |
| ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה | מנחה | 1: 1000 | 1 | 30/11/2021 | יורם לבל | 18: 38 30/11/2021 | נספח מס' 4' : מים, ביוב וניקוז | לא |
| ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה | מנחה | 1: 1000 | 6 | 30/11/2021 | יורם לבל | 18: 47 30/11/2021 | נספח מס' 4' : פרשה טכנית מים וביוב | לא |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | רקע | 1: 1000 | 221 | 22/09/2022 | דרור נחמיאס | 15: 34 22/09/2022 | נספח מס' 5 : מסמך סביבתי | לא |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | רקע | 1: 1000 | 506 | 29/09/2022 | דרור נחמיאס | 07: 01 29/09/2022 | נספח מס' 5 : נספחים למסמך הסביבתי | לא |
| הוראות פיתוח | מנחה | 1: 1000 | 2 | 23/06/2021 | רמי רביב | 08: 02 23/06/2021 | נספח מס' 6 : נספח טכני לשילוב המעגנה עם פעילות תחנת הכח | לא |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------------------------------------|-------------|--------------------------|------------|--------------------|-------------|-------|-----|------------|------------|--|
| ועדה מקומית לתכנון ולבנייה ת"א-יפו | ועדה מקומית | ועדה מקומית, ועדה מקומית | 000 | עיריית תל אביב יפו | תל אביב-יפו | פילון | 5 | 03-7247300 | 03-7241949 | vaadamikomit_bniyan@mail.tel-aviv.gov.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|------------|--------------------|-------------|-------|-----|------------|------------|--|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | עיריית תל אביב יפו | תל אביב-יפו | פילון | 5 | 03-7247300 | 03-7241949 | vaadamikomit_bniyan@mail.tel-aviv.gov.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---------------|-----------|------------|------------|--|---------|-------------------|-----|------------|-----|---------------------|
| אדריכל התכנית | עורך ראשי | וינד מיכאל | 4202100 | ארי כהן, אדריכלות ובינוי ערים (2001 בע"נ | ירושלים | אגודת ספורט הפועל | 2 | 02-6797744 | | michael@mic-arc.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---|-------------|-------------|---------------|------------------------------------|-----------------|---------|-----|------------|------------|-----------------------|
| מהנדס אזרחי - מתכנן תשתיות רטובות | יועץ | יורם לבל | 12100 | י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ | תל אביב- יפו | (1) | 32 | 03-6952418 | | lebel@lebel.co.il |
| יועץ תשתיות גז | יועץ | רמי לוי | | לודן הנדסה ישראל בע"מ | יקנעם עילית | התנופה | 4 | 04-9599888 | 04-9599880 | ludan-gas@ludan.co.il |
| מומחה לאיכות הסביבה | יועץ סביבתי | דרור נחמיאס | | אדמה | שהם | (2) | 9 | 03-9739911 | 03-9773976 | drorn@adam-ma.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | אריה פישמן | 368 | מדבא - מדידות והנדסה בע"מ | תל אביב- יפו | (3) | 3 | 03-6485999 | 03-6487272 | medva@medva.co.il |
| מתכנן תנועה ותחבורה | | אורן צמיר | 22426 | מת"נ הנדסת תחבורה ותנועה | תל אביב- יפו | בית הלל | 20 | 03-5625919 | 03-5625918 | oren@matan-eng.co.il |
| יועץ ימי | מהנדס | רמי רביב | 15387 | ר. רביב מהנדסים ויועצים בע"מ | חיפה | כבירים | 23 | 04-8387933 | 04-8383881 | raviveng@013net.net |

(1) כתובת: רח' נחלת יצחק 32.

(2) כתובת: ת.ד. 901, שוהם 60850

פארק חבל מודיעין, רח' שקד 9, קומה 2

(בבניין של סטודיו 4 (קרמיקה).

(3) כתובת: רח' הברזל 3.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|------------------|--|
| בריכת השקטה | גוף המים המצוי מזרחית למעגנה ולגשר הולכי הרגל ואיננו נכלל בתחום התכנית |
| מבנים יבשתיים | כל הבינוי בתחום היבשתי המהווה דופן מזרחית לים |
| מבנים ימיים | מבנים לביסוס שטח קרקעי בתחום הים וכוללים שוברי גלים, רציפים ושולי מזחים. |
| שובר גלים מישני | שטח המעגנה הימי הצפוני ביותר בעל הפניה ניצבת לים הפתוח |
| שובר הגלים הראשי | תחום המעגנה הימי המערבי ביותר בעל הפניה מקבילה לים הפתוח |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הסדרה סטטוטורית למעגנת נופש וספורט ימי במעגנת רידינג- ע"פ תכנית המתאר לתל-אביב יפו- תא/5000.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטח ליעודי המעגנה : שטח יבשתי ושטח ימי.
- קביעת הוראות לשמירת אופי ציבורי לשטחים הפתוחים בתחום התכנית.
- קביעת זכויות בניה להקמת מבנים בקדמת המעגנה לשימוש משרדי המעגנה, שירות, אחסנה, חינוך ימי ומסחר.
- קביעת היקף מקומות עגינה מינימלי לטובת חינוך ימי.
- קביעת הוראות מעבר לרכב, הולכי רגל, רוכבי אופנים ותשתיות הנדסיות קרקעיות ותת קרקעיות.
- קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- הרחבת גשר הולכי רגל ואופניים קיים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| שטח ציבורי פתוח | 5, 4 |
| מעגנה- תחום יבשתי | 2, 1 |
| מעגנה - תחום ימי | 3 |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 6 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------------------------|----------------|
| גשר/מעבר עילי | מעגנה - תחום ימי | 3 |
| גשר/מעבר עילי | שטח ציבורי פתוח | 5, 4 |
| הנחיות מיוחדות | מעגנה- תחום יבשתי | 1 |
| הנחיות מיוחדות | שטח ציבורי פתוח | 5, 4 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 6 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שטח ציבורי פתוח | 5, 4 |
| קו גז | מעגנה- תחום יבשתי | 1 |
| קו גז | שטח ציבורי פתוח | 5 |
| תחום השפעה | מעגנה - תחום ימי | 3 |
| תחום השפעה | מעגנה- תחום יבשתי | 1 |
| תחום השפעה | שטח ציבורי פתוח | 5 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------------------|---------|--------|
| אזור פתוח חוף ים -מב | 2,597 | 1.54 |
| אתר ארכיאולוגי | 300 | 0.18 |
| בריכת מי קירור | 89,667 | 53.09 |
| מגרשים מיוחדים | 706 | 0.42 |
| שטח ללא תכנון סטטוטורי | 16,171 | 9.57 |
| שצ"פ | 1,800 | 1.07 |
| שצ"פ ומתקנים הנדסיים | 57,658 | 34.14 |
| סה"כ | 168,899 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|------------|--------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 2,209.45 | 1.31 |
| מעגנה - תחום ימי | 68,303.33 | 40.40 |
| מעגנה- תחום יבשתי | 54,547.19 | 32.26 |
| שטח ציבורי פתוח | 44,023.2 | 26.04 |
| סה"כ | 169,083.17 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מעגנה- תחום יבשתי

4.1.1

שימושים

מבנים יבשתיים:

1. מערך משרדים לתפעול וניהול מעגנה.
2. אחזקה ואחסנה לכלי שיט וציוד נלווה.
3. חינוך בתחום הימי לרבות ספורט ימי ומועדוני צלילה ושיט.
4. מסחר לרבות שירותי הסעדה.
5. דוכנים זמניים לשימושי מסחר, תרבות, חינוך ופנאי.
6. תחנות לשירותי חירום כגון תחנת כיבוי אש, מגן דוד אדום ומשטרה, ביקורת גבולות.
7. שטחי ציבור פתוחים.
8. מתקני נופש פעיל, מתקני משחק.
9. מעברים לרכב, חניה תפעולית, חניית אוטובוסים וחניית נכים.
10. שירותים ומקלחות, כולל מתקן יבשתי לסילוק שפכים סניטריים.
11. מתקנים הנדסיים משולבים במבנים לרבות סניקת ביוב, גז, חשמל, תקשורת.
12. מנוף להרמת כלי שיט במידת הצורך.
13. מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת כגון: רוח, גלי ים או שמש.
14. מתקני אצירת אשפה.

4.1.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

1. גישה לציבור:

ככלל, מרבית שטחי המעגנה יישארו פתוחים ונגישים לכלל הציבור. יישמרו מעברים חופשיים לציבור ויישמרו ככל הניתן קווי מבט פתוחים לים בכל המקומות בהם מתאפשרת גישה לציבור, וזאת בכפוף לצרכי בטיחות ובטחון.

2. מבנים ותשתיות:

א. תותר הקמת מבנה או קבוצת מבנים בני 2 קומות בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט. גובה מירבי למבנים בשורה הראשונה הפונה לקו החוף: עד 6.5 מטר מפני הקרקע. תותר קומת ביניים בשטח של עד 50% מקומת הקרקע. תתאפשר קומת גג פעילה הכוללת יציאה מוגגשת באמצעות מעלית ומדרגות.

גובה מירבי למבנים בשורה השנייה מקו החוף: עד 11 מטר מפני הקרקע. תותר קומת ביניים בשטח של עד 50% מקומת הקרקע. תתאפשר קומת גג פעילה הכוללת יציאה מוגגשת באמצעות מעלית ומדרגות.

ב. תותר הקמת מצללות. שטח המצללות המצרפי לא יעלה על רח"ק 1 - 5,000 מטר רבוע.

ג. תותר הרחבת גשר הולכי הרגל ורוכבי האופניים הקיים לרוחב של כ-15 מטר.

ד. יותר מעבר תשתיות בתת-הקרקע ובנוסף בתוואי גשר הולכי הרגל עפ"י הצורך.

ה. שירותי הסעדה ומסחר ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-8 מטר מקו החוף.

3. מגבלות בניה:

א. התחום המסומן בתשריט כתחום מגבלות בניה מתשתית הגז הינו בכפיפות למפורט בתמ"א



| מעגנה - תחום יבשתי | 4.1 |
|--|-------|
| <p>2/3 א וכן תמ"א 2/א/37.</p> <p>ב. התחום היבשתי שבין בריכת הקרור ממערב לבין תחנת הכח רדינג ממזרח יהיה פתוח לציבור ובהתאמה לצו הבטיחות של הגז הטבעי עפי תמ"א 2/א/37 ולתכנית המתאר תא/5000. ביצוע עבודות להרחבה או ביסוס תחום זה ובכללם מעבר של ציוד מכאני הנדסי כבד, על הגשר הסמוך ומעל לקו הולכת הגז הטבעי העילי החוצה את בריכת ההשקטה, יהיו בהתאם לעומסים המותרים ככפי שיקבעו ע"י גורם מוסמך בתחום בעת הגשת בקשה להיתר בניה, בתאום עם חברת נתגז ו/או רשות הגז.</p> <p>ג. מגבלות חומ"ס ומגבלות אחרות לא יחרגו מתחום הקו הכחול של תחנת הכוח אל תחום תכנית המעגנה.</p> <p>ד. בריכת ההשקטה תשולט ע"י מפעיל המעגנה. תמנע גישה וינקטו כל אמצעי הזהירות הן מהסביבה החופית היבשתית והן מכוון המעגנה. להיתר הבניה הראשון בשטח התכנית תצורף תכנית בטיחות בהקשר לסיכוני בריכת ההשקטה.</p> | |
| <p>חניה</p> <p>1. 1. תתאפשר חנית נכים, אוטובוסים, רכב חירום ורכב תפעולי בשטח המעגנה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח יקבעו שטחים ייעודים לחנית רכב וכלים דו-גלגליים.</p> <p>3. התכנית אינה מוסיפה מקומות חניה למעט המפורט בסעיף 1.</p> | ב |
| <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בניה ופיתוח בשטח זה יהיו בכפוף לשמירה ותפקוד מלא של מתקני המים תוך שמירה על זיקת הנאה לטובת צורכי תחזוקה או חירום</p> | ג |
| מעגנה - תחום ימי | 4.2 |
| שימושים | 4.2.1 |
| <p>1. שוברי גלים.</p> <p>2. רציפים, מזחים, עגינת כלי שיט כולל מקומות עגינה עבור ספורט וחינוך ימי ומעבר למשתמשי המעגנה.</p> <p>3. בשטח המעגנה : ימוקמו מיכלים בנפח של כ-2,000 ליטר לקליטת שמן כולל מאצרה כחוק, יוצב מתקן ייעודי לשאיבת מי שיפוליים</p> <p>בנפח של כ- 1,000 ליטר כולל משאבה וספרטור, תותקן מכולה כולל משאבה לשאיבת מי ים מזוהמים. הכל ע"פ החוק.</p> <p>4. מגדלור.</p> <p>5. מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת כגון מגלי ים, שמש ורוח.</p> <p>6. מתקנים לניטור איכות המים.</p> <p>7. מימשה כלי שיט לשטח היבשתי במידת הצורך.</p> <p>8. מעבר עילי (גשר) בין חלקי יבשה לתנועת הולכי רגל ואופניים.</p> <p>9. מחסום בין שטחי המעגנה לבריכת ההשקטה.</p> <p>10. מנוף ע"פ הצורך.</p> | |
| הוראות | 4.2.2 |
| פיתוח ונוף | א |

4.2

מעגנה - תחום ימי

1. גישה למבנים ימיים :
- א. הגישה אל שטחי המעגנה בתחום הימי ורציפי הגישה לכלי השיט תותר בהתאם להנחיות הנהלת המעגנה.
- ב. שובר הגלים הראשי יוגדר כשטח ציבורי פתוח להולכי רגל, לרכב חירום ותחזוקה. בשטח זה תותר פעילות כגון ירידים זמניים. המעבר לציבור יותר ע"פ הוראות הנהלת המעגנה.
- ג. בקצה השובר הראשי תותר הקמת מגדלור ונקודת מכירה כגון קיוסק.
- ד. בקצה שובר הגלים הראשי יישאר מעבר חופשי לציבור ברוחב של 2 מטר לפחות.
- ה. תכנון מפורט של המבנים הימיים ייקח בחשבון עליית פני ים בגובה המקובל בספרות בעת התכנון, לא פחות ממטר עד סוף המאה.
2. התחום המסומן בתשריט כתחום מגבלות בניה מתשתית הגז הינו בכפיפות למפורט בתמ"א 37 א/2' וכן עפ"י התשתית הקיימת בפועל.
3. תתאפשר תנועה ועגינת כלי שיט לסוגיהם ע"פ הנחיות מנהלת המעגנה
4. לפחות 20% מהשטח הימי יוקצו לספורט וחינוך ימי.
5. יתאפשר שיקום, הרחבה, הגבהה, ואיטום מעל קו המים של שוברי גלים קיימים והארכת שובר הגלים המשני.
6. יתאפשר מעבר קווי תשתיות לרבות גז.
7. בכל שלב בפיתוח המעגנה, היקף מקומות העגינה המינימלי לחינוך ימי לא יפחת מ-10% מכלל מקומות העגינה או 30 מקומות, הגדול שבהם. מקומות אלו יוסדרו ברציפים הסמוכים ליציאה מהמעגנה אל הים הפתוח.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

1. נטיעות וגינון.
2. מעברים ושבילי הליכה ורכיבת אופניים לרבות מעבר עילי (גשר קיים) במקום המסומן בתשריט.
3. ריהוט רחוב כגון ספסלים ושולחנות גן.
4. מתקני משחק, ספורט וביילוי.
5. מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה על שינוייהן (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.
6. תאורה.
7. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות ובכללן מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותקשורת.
8. מעבר כלי רכב בשטח המסומן כ-"זיקת הנאה למעבר רכב".
9. חניית רכב בשטח המסומן כ-"זיקת הנאה למעבר רכב".
10. מתקנים הנדסיים משולבים במבנים כגון תחנת שנאים, סניקת ביוב, אצירת ומחזור אשפה.
11. מתקן גז קיים.

4.3.2

הוראות

א

פיתוח ונוף

1. הפיתוח הנופי ישקף את אופי המקום וישלב נטיעות חסכניות במים ועמידות בפני רוחות ורסס ים. ככל הניתן, יישמר הפיתוח האקסטנסיבי הקיים.
2. יותר מעבר תשתיות בתחום שבין בריכת השקטת המים ותחנת הכח רידינג באופן שלא יפריע את מעבר הציבור בשטח המסומן בתשריט כזיקת מעבר.

| 4.3 | שטח ציבורי פתוח |
|-------|--|
| ב | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בניה ופיתוח בשטח זה יהיו בכפוף לשמירה ותפקוד מלא של תעלות הקירור תוך שמירה על זיקת הנאה לטובת צורכי תחזוקה או חירום של תעלות הקירור לטובת חח"י</p> |
| 4.4 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.4.1 | שימושים |
| | עפ"י תכניות מאושרות תמ"א 10 שינוי 3 ותכנית המתאר 5000. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | <p>פיתוח ונוף</p> <p>תכנית זאת הינה מפורטת לתחום תא שטח מס' 6 וניתן להוציא היתרי בניה ו/או פיתוח עבורו בכפוף לתנאים המפורטים בפרק תנאים להיתר (הוראות 6.1-6.2).</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|------------|----------------|---|-----------------------------|-------------------------|-------------------|------|--------------------|------|----------------|----|--------|--------------------|---------|-------------------------|-------------------------|
| | | | | | גודל מוחלט | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בניה | | | | | | |
| | | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 11 | 2.4 | 755 | 0 | 0 | 50 | 705 | 31670 | 1 | מעגנה- תחום יבשתי | מעגנה- תחום יבשתי |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 0 | 2 | 11 | 1.1 | 345 | 0 | 0 | 0 | 345 | 31670 | 1 | מסחר | מעגנה- תחום יבשתי |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 0 | 1 | 6.5 | 0.7 | 201.82 | 0 | 0 | 0 | 201.82 | 31670 | 1 | מתקנים הנדסיים | מעגנה- תחום יבשתי |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 0 | 2 | 11 | 1.54 | 370 | 0 | 0 | 20 | 350 | 22819 | 2 | מעגנה- תחום יבשתי | מעגנה- תחום יבשתי |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 0 | 2 | 11 | 0.1 | 30 | 0 | 0 | 0 | 30 | 22819 | 2 | מסחר | מעגנה- תחום יבשתי |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- השטח המפורט עבור מעגנה תחום יבשתי הינו עבור כל השימושים בתחום יעוד זה מלבד מסחר המפורט בשורות נפרדות.
- השטח המפורט עבור מתקנים הנדסיים הינו עבור תחנה הגז הקיימת אשר נבנתה מכח היתר מס' תא/רש"ג/5010 והינו בנוסף לשטחי הבניה שאושרו בתכנית תא/5000.
- מעל הגובה המרבי המפורט למגדלור בתא שטח 2 תותר הקמת בית תאורה בגובה 4 מטר ומעקה תיקני בהיקף הגג.
- בעת קידום תכנית הפיתוח ניתן יהיה לנייד זכויות בין תאי שטח 1-2 באישור מהנדס העיר.
- גובה המבנים בשורה הראשונה הפונה לקו החוף לא יעלה על 6.5 מטר.
- במקרים בהם כתוצאה מהשימוש במבנה נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת במגרש לא יעלו על המפורט בטבלה לכל תא שטח (מלבד המתקן ההנדסי הקיים).
- ניתן יהיה להתקין מעקה תיקני בהיקף הגג בכלל המבנים בשטח המעגנה.
- תתאפשר קומת גג פעילה הכוללת יציאה מונגשת באמצעות מעלית ומדרגות.
- ניתן לנייד שטחים בשימוש מסחר לטובת שאר שימושי המעגנה, לא ניתן להוסיף שטחי מסחר ע"י ניוד שטחים משימושים אחרים.

י. שטח המצללות המצרפי בתחום יעוד המעגנה תחום יבשתי בלבד לא יעלה על רח"ק 1 - 5,000 מטר רבוע. בשטח הציבורי הפתוח המצללות תותקנה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

י"א. שטחו של תא שטח מס' 3 הינו 68303 מ"ר, שטחו של תא שטח מס' 4 הינו 15880 מ"ר, שטחו של תא שטח מס' 5 הינו 28942 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח באישור אישור הועדה המקומית והולחו"ף. התכנית תקודם בקנ"מ 1:500 ו-1:250 לכל שטח התכנית ובנוסף פירוט מקומי ע"פ הצורך.

התכנית תכלול הוראות, תכנון והנחיות מפורטות בנושאים המפורטים להלן:

1. בינוי:

א. תכנית בינוי ופריסת המבנים כולל פירוט השימושים המוצעים בהם.

הבינוי יתייחס למספר המבנים, אופי המבנים, תצורת המבנה, התייחסות לחזיתות, פתחים, חומרי בנייה, וחומרי גמר, יחס פנים חוץ, גגות וכד'.

ב. שילוב אלמנטים היסטוריים בתחום התכנית- ככל הניתן.

ג. תכנון מערך תנועה לציבור המשתמשים, מבקרים, הולכי רגל, רוכבי אופניים ותנועת רכב. כולל הרחבת גשר הולכי הרגל הקיים בהתאם לאופי הגשר הקיים -התייחסות להיבטי עיצוב, בטיחות, תשתיות, תאורה וכו'.

ד. פיתוח תא השטח הדרומי כאזור מוטה חינוך וספורט ימי פתוח ונגיש לציבור כולל מתן מענה לכל הדרוש לתפקודו השוטף של מערך החינוך והספורט הימיים.

ה. מבנים ימיים וחופיים העשויים להיפגע מצונאמי יתוכננו בהתאם, מבחינת כיווני הכניסה וחוזקים.

2. תכנון התשתיות במעגנה ואופן שילוב מתקני תשתית במבני המעגנה:

א. עמידה בדרישות לטיפול בשפכים ואו תכנית אב לביוב.

ב. מיקום מתקנים סביבתיים ותשתיות לקליטת מתקני כלכלה כחולה.

ג. כל אלמנטי התשתית יהיו משולבים בבינוי ולא יעמדו בזכות עצמם במרחב.

ד. שיפור חזות מבני תשתית קיימים.

3. פיתוח ונוף:

א. הסרת מפגעים נופיים קיימים כגון קונצרטינות וגדרות תייל.

ב. תכנון השטחים הפתוחים כשטח ציבורי פתוח תוך שמירה על רציפות התנועה מצפון לדרום עם אזורי שהייה למבקרים, תוך דגש על רציפות וחיבור לפארק החופי מדרום ולפארק המסלול מצפון למעגנה.

ג. תכנון מפלסי הקרקע הסופיים כולל מפלס הכניסה הקובעת לבניינים ויחס לטופוגרפיה הטבעית.

ידרשו פתרונות לניהול נגר, ניקוז, מניעת הצפות.

ד. קביעת אזורים מוצלים במרחבי שהייה בתחום הימי והיבשתי של המעגנה כולל רציפים ומזחים.

ה. קביעת נקודות תצפית ומבטים פתוחים למרחב הפתוח.

ו. קביעת מיקום והנחיות עיצוביות לגבי שטחים בהם תותר הקמת ירידים ודוכנים זמניים.

ז. תכנון אזורים מגוננים - קביעת סוג ואופי הנטיעות התואמים את התנאים הסביבתיים.

ח. שילוט בתחומי המעגנה אשר יאושר ע"י עיריית ת"א-יפו ובהתאם לתקנות המעגנות והנמלים 2010.





| תנאים בהליך הרישוי | 6.1 |
|---|-----|
| <p>4. היבטי ביטחון ובטיחות:</p> <p>א. אמצעי גידור תיקני ליצירת חיץ בין המרחב הציבורי ובריכת ההשקטה ביבשה ובים כאחד, וזאת למניעת מעבר הולכי רגל ושחיינים/שייטים בכל היקף הבריכה. גובה הגדרות יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ב. מיקום שערים וגדרות תקינים במרחב המעגנה לשטח החוצץ את הגישה לרציפים. גובה הגדרות יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ג. בקרה לגישת כלי רכב לתחום התכנית במעבר שבין בריכת ההשקטה לתחנת הכח רדינג.</p> <p>5. קיימות:</p> <p>א. התכנית תציע התייחסות לנושאי קיימות כגון: שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה, אמצעים להקטנת אי החום העירוני, חיסכון במים. הטמעת עקרונות קיימות ובנייה הירוקה בתכנית הבינוי תבוצע על-פי הנחיות ומדיניות העירייה בנושא זה לצורך אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי והוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. ייצור אנרגיה חלופית ממתקנים סולריים, גלי ים וכד'.</p> <p>ג. בתכנון יוטמעו עקרונות בינוי שיפחיתו רוחות קיצון, יצלו נתיבי מעבר הציבור ככל הניתן, וימנעו הצללה חריגה בשטחים ציבוריים וגיונות מתחמים.</p> <p>ד. כתנאי להיתר עבודות עפר ולהעתקת קרקע יבוצע מיפוי צמחיה וגיאופיטים. טרם מתן ההיתר יפונן גיאופיטים וצמחים בסכנת הכחדה וכן קרקע העשויה להיות מזוהמת בזרעי צמחיה פולשנית.</p> <p>ה. גאופיטים מוגנים וצמחים רב-שנתיים "אדומים" שיימצאו כראויים להעתקה, יועתקו לשטחים פתוחים בבתי גידול דומים בתחום התכנית המיועדים לשימור. העתקת הגאופיטים תתבצע בתיאום עם רשות הטבע והגנים (רטי"ג) לאחר הכנת תכנית עבודה וקבלת היתר בכתב לפגיעה בערכי טבע מוגנים.</p> <p>ו. יש לסקור ולהגדיר מינים חד שנתיים מקומיים בעונת האביב ולאסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה, בתיאום עם רטי"ג. הזרעים יועברו לרטי"ג, או ישמשו לשיקום שטחים פתוחים בתחום התכנית, הכול לפי תיאום עם רטי"ג.</p> <p>6. במרחב הימי:</p> <p>א. טיילת על שוברי הגלים, כולל מעקות בטיחות, אזורי שהייה ואזורים שיאפשרו דוכנים זמניים.</p> <p>ב. עיצוב המגדלור וסביבתו, התייחסות לפיתוח נקודת מסחר במגדלור.</p> <p>ג. הקמת מזחים ורציפים עפ"י תכנית עיצוב ופיתוח מפורטת.</p> <p>ד. במידת הצורך ממשה הסירות ומנוף הרמה לכלי שיט.</p> <p>ה. מתן מענה לכל התשתיות מתאימות לכלי שיט כגון חיבורי חשמל/מים/פינוי שפכים ותקשורת</p> <p>(ראו המשך תנאים להיתר בניה בסעיף 6.2)</p> | |
| תנאים בהליך הרישוי | 6.2 |
| <p>(המשך מסעיף 6.1)</p> <p>7. שלביות הפיתוח:</p> | |

6.2

תנאים בהליך הרישוי

- א. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תכלול נספח שלביות ביצוע בו יקבעו שלבי הפיתוח.
ב. הבטחת תחזוקה והקצאה של המעגנה לעיריית ת"א יפו.

8. איכות הסביבה :

א. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה הגשת מסמך סביבתי לשלב ההיתר, המתבסס על תסקיר ההשפעה על הסביבה. המסמך הסביבתי יכלול את הנושאים הבאים, לפי העניין : תיאור עבודות ההקמה, סילוק מסלע טבעי, פסולת בניין, עודפי עפר, הנחיות לשימור ערכי טבע ימיים ובכלל זה יתייחס לרצועת סלעי החוף מצפון למעגנה, הנחיות למניעת שפכי שמנים, דלקים, פסולת והרחפה העלולים לפגוע בערכי הטבע, מתקנים סביבתיים במעגנה, ניטור בתימטרי, תוצאות דיגום מי ים וסדימנט והפעולות הנדרשות לטיפול בזיהום או בפינוי קרקעית ים מזוהמת במידת הצורך.

ב. תנאי להגשת היתר יהא ביצוע תכנית דיגום מים וסדימנט ובמידת הצורך ביצוע פעולות הנדרשות לטיפול בסדימנט מזוהם ובמקורות הזיהום תוך הגעה לאיכות המים והסדימנט הנדרשת לפעילות המעגנה, כל זאת בהתאם להנחיית המשרד להגנ"ס ומשרד הבריאות.

ג. קביעת חומריים ידידותיים לתחזוקת המעגנה כגון חומרים לטיפול בכלי שיט , מתקן למצברים חומרי ניקוי ועוד.

ד. מתקנים מוצעים עבור כלכלה כחולה כגון ייצור אנרגיה חליפית מרוח או שמש הנדרשים להיתר יובאו לאישור הולחוף.

9. תנאי להגשת היתר הצגת תיאומים וחוות דעת עם גופים ורשויות :

א. משרד התחבורה.

ב. הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב

ג. משרד הבריאות

ד. משטרת ישראל.

ה. עיריית תל-אביב-יפו או מי מטעמה לטובת תפקוד ותפעול המעגנה.

ו. חברת החשמל או גוף אחר אשר יהיה אחראי על ייצור החשמל במקום בנושא ממשק המעגנה עם בריכת ההשקטה ומעבר תשתיות בתחום שבין בריכת השקטת המים ותחנת הכח רידינג.

ז. רשות הגז וחברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בנושא תשתיות הגז בתחומי המעגנה, או מי

מטעם משרד האנרגיה. חובת תאום עם רשות הגז / נתג"ז לשלב התכנון המפורט באזור צנרת

הגז הטבעי, לצורך שמירת מרחק בטיחות של 10 מטר מצינור הגז.

ח. תיאום ואישור אגף נכסים בעיריית ת"א יפו לגבי קבלת העירייה את שטח המעגנה לחזקתה ושימושה.

ט. רשות הספנות, לקבלת חוות דעתה, טרם העברת התכנית לולחוף.

י. כיבוי אש והג"א.

יא. אגף שפ"ע בעיריית תל אביב יפו לנושא המתקנים בשטחי הציבור הפתוחים.

יב. רשות העתיקות.

10. עבודות שאינן דורשות היתר :

עבודות שאינן דורשות היתר יוצגו ויותאמו עם הגופים והרשויות ובכלל זה חברת החשמל או כל גוף אחר שיהיה אחראי על ייצור החשמל במקום.

6.3

איכות הסביבה

כללי : לעת השמשת שטח התכנית כמעגנה פעילה הפתוחה לציבור, ינקטו הפעולות הבאות וזאת

6.3

איכות הסביבה

טרם תחילת העבודות ולכל משך תקופת ההקמה :

1. מיקום ותפעול מחנות קבלן :

א. מחנה הקבלן/שטח ההתארגנות ימוקם רחוק ככל הניתן מאזורים בהם ישנם אתרים לשימור וככל הניתן בשטחים המיועדים לשימוש אינטנסיבי.

ב. יש להעדיף שטחים מופרים בהם יש כבר תשתיות מים וחשמל ונגישות מהכביש/ שבילי עפר, בצמוד לבנייה הקיימת.

ג. תנועה אל שטחי העבודה ומהם תהיה על גבי צירים קיימים.

ד. כל שטח מחנה הקבלן/אתר ההתארגנות יהיה מגודר למעט כניסה אחת.

ה. כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מכלי תדלוק, פחי אשפה, וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר.

ו. מתקני תדלוק לכלים המכניים באתר יצוידו במאצרות בנפח 110% מנפח מיכל התדלוק.

התדלוק יבוצע מעל משטח ניקוז אל המאצרות לבל ידלפו דלקים אל הקרקע. עודפי דלק/או מי גשם מעורבים בדלקים יפוננו למחזור באתר מורשה.

ז. ייעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לים, לערוצי ניקוז או לבורות ספיגה.

2. מניעת אבק :

א. ככל שתהיה תנועה על דרכי עפר במסגרת ההקמה - תבוצע הרבדת אבק ע"י מים או על-ידי פיזור של חומר מייצב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים, או מלחים).

ב. משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן.

3. מניעת רעש :

א. הציוד המכאני שבשימוש באתר, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר. מציוד בנייה), התשל"ט 1979.

ב. הפעלת המכונות תיעשה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992.

4. מזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי :

א. גבולות המתחם הפונים לשטחים פתוחים רגישים ו/או לים, יגודרו בזמן העבודות ועד לסיומן.

ב. יש לבצע גידור זמני של האזורים לשימור למניעת פגיעה בצומח ובערכי טבע אחרים הנמצאים בהם.

ג. הקרקע העליונה תערם בנפרד ותיושם כמצע עליון בשצ"פים.

ד. לפני הכנסת קרקע לחיפוי וביצוע החיפוי, השטח יהיה נקי מכל פסולת ו/או עשביה.

ה. בגמר העבודה יפונה מחנה הקבלן באופן מושלם כולל כל שאריות הפסולת והגידור.

5. חומרי מילוי ועודפי עפר :

א. במסגרת חו"ד הסביבתית שתוגש עם היתר הבניה יבוצע חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים והמיושמים ובחינת אפשרויות השימוש בהם.

ב. בבניית המזח העיקרי של המעגנה יעשה שימוש בעודפי עפר ופסולת בניין במידת האפשר תוך ניצול חוזר בעודפים בני שימוש, בעדיפות הראשונה בתחומי התכנית.

ג. יותר אחסון זמני בתחום התכנית או באתרי אחסון ביניים בהיקפים מצומצמים בזמן קצוב



6.3

איכות הסביבה

ולמשך זמן שלא יעלה על שנה ממועד סיום פיתוח השטח.

6. פסולת בניין :

א. הטיפול בפסולת בניין בתכנית תעשה בהתאם לנוהלי הטיפול בפסולת בניין על-פי תקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניין)- התשס"א- 2005.

ב. פסולת בניין תטופל בשטח התכנית על-ידי מחזורה ו/או העברתה לאתר לסילוק פסולת בניין בהתאם לרשימת האתרים שאושרו כדין על-ידי ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ג. יתאפשר אחסון זמני בתחום התכנית או באתרי אחסון ביניים בהיקפים מצומצמים בזמן מונח הדפסה 58 תכנון זמין

7. מניעת זיהום אור :

א. בזמן העבודות הימיות ובהתאם לשלבי העבודה יש לתכנן את התאורה כך שהיא תשפיע רק על אזורי העבודה בלבד ובצורה המינימלית ביותר.

ב. התאורה לכיוון השטח הפתוח תיעשה בהתאם לעקרונות שגובשו על ידי רשות הטבע והגנים על מנת למזער את הפגיעה בבעלי-חיים בשטחים הפתוחים.

8. הוראות למניעת זיהום ים ופגיעה באיכות המים :

א. באחריות יזם התכנית להבטיח כי הצידוד הימי המשמש לביצוע העבודות ייבדק ויאושר ע"י הרשות לאיח"ס בעיריית ת"א בדרישות למניעת זיהום ים.

ב. באחריות יזם התכנית להבטיח כי מבצע העבודה יחזיק באופן ישיר או ע"י התקשרות כלי שיט וצידוד לטיפול באירוע של זיהום ים בשמן.

ג. מפעיל המעגנה יחויב בהקמת מתקן יבשתי לסילוק שפכים בסמוך למעגנה ובמקום המאפשר גישה לכלי השיט. מפעיל המעגנה יהיה אחראי להקמה והפעלה של המתקן בהתאם ל- "תקנות המים (מניעת זיהום מים) (סילוק שפכים מכלי שיט), התשנ"ט- 1998".

(ראו המשך הוראות איכות סביבה בסעיף מס' 6.4)

6.4

איכות הסביבה

(המשך הוראות איכות סביבה מפרק מס' 6.3)

לאחר השמשת שטח התכנית כמעגנה פעילה הפתוחה לציבור, ינקטו הפעולות הבאות על ידי מפעיל המעגנה :

1. ניטור איכות המים :

א. באחריות מפעיל המעגנה לבצע בדיקת איכות מים של מי המעגנה בכל עת שרשות נחל הירקון תכריז על אי כשירות לשיט בגלל זיהום פוטנציאלי.

ב. מיד לאחר הפקדת התכנית יתבצע ניטור ביולוגי וכימי של מי הים בהתאם להנחיות הגנ"ס.

ג. בכל שנה במשך 5 השנים הראשונות להפעלת המעגנה באחריות מפעיל המעגנה לבצע דיגום סדיר על מנת לעקוב אחרי איכותם של המים בשטח התכנית. במקרה הצורך, יבצע יזם התכנית פעולות מנע ותיקון מתאימות בהקשר זה במידת הצורך.

2. סיכונים :

תנאי להיתר הפעלה הינו בדיקה ודווח לרשות לאיח"ס בעיריית ת"א יפו באשר להעדר סיכונים ורדיוסי סיכון החורגים מתחנת הכח רדינג אל מקבלי סיכון ציבוריים בשטח המעגנה ובכלל זה

6.4

איכות הסביבה

מתקן ה-PRMS וארובת האוורור (הונט). ככל שעדיין יוטלו רדיוסי סיכון על המעבר הצמוד לתחנת הכוח ישמש המעבר רק למעבר רכבים מבוקר, ללא מעבר חופשי של הציבור. המעבר יפוקח ע"י עיריית תל אביב או מי מטעמה.

3. חומרים מסוכנים ומניעת זיהום :

א. בזמן הפעלת המעגנה יוחזק במעגנה ציוד נדרש להתמודדות עם זיהום מי ים.

ב. אופן הטיפול בחומ"ס יעשה בהתאם לסוגים ולכמויות שיהיו בתחום המעגנה. תנאי אחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה. כל אלה יעשו בהתאם לאמור בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - (1993) והנחיות המשרד להגנת הסביבה. הטיפול וסילוק הפסולת המזהמת יעשו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א - 1991 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993.

ג. כל המיכלים בהם מאוחסנים חומרים מסוכנים יוצבו בתוך מאצרות בנפח 110% מנפח המיכל.

ד. ליד כל אזור אחסון יוחזקו חומרים סופגים ובמידת הצורך אמצעי שאיבה.

ה. מתחמי אחסון ו/או שימוש בדלקים/שמונים יהיו מבוטנים ואטומים לחלחול לתת הקרקע. משטחים אלה ינוקזו לבור איסוף ולמפריד שמן-מים.

4. פסולת :

מערכת איסוף הפסולת בתוך שטח התכנית תתופעל ותתוחזק באופן שוטף על-ידי הנהלת המעגנה ועיריית ת"א - יפו, תוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים, חזותיים, ומטרדי ריחות.

5. נחשול ים / צונאמי :

א. ככל שיותקנו מערכות התראה בפני נחשול ים במזרח הים התיכון תותקן מערכת הודעה על התקרבות צונאמי לאזורי הקהל במעגנה ובעורפה.

ב. באזורים עתירי קהל יוצבו שלטים המצביעים על דרכי מילוט לכיוון היבשה מגל צונאמי.

6. בנייה מקיימת :

ככל הניתן ייושמו במבנים הימיים אלמנטים המעודדים בתי גידול לבעלי חיים כדוגמת אקו-קונקריט ודומיו ובתנאי שהיישום לא יעודד מינים פולשים.

6.5

הוראות בזמן בניה

1. תנאי לתחילת עבודה הינו אישור ממחלקת תאום הנדסי ותיאום מול חברת נתג"ז באיזור צנרת הגז הטבעי ותחנות הגז.

2. כללי : לעת השמשת שטח התכנית כמעגנה פעילה הפתוחה לציבור, ינקטו הפעולות המחייבות הבאות וזאת טרם תחילת העבודות ולכל משך תקופת ההקמה :

2.1 לעת ההקמה ימונה מפקח בתחום הסביבתי מטעם יזם התכנית לפיקוח בנושאי סביבה על כלל פעילויות ההקמה בים וביבשה בהתאם להוראות התכנית ולכל דין. המפקח ידווח ממצאיו לרשות לאיכ"ס בעיריית ת"א.

2.2 המשך קיום תנועת הולכי הרגל ורכבי האופניים על הגשר הקיים תוך התאמת המרחב הגובל באמצעות הקמת גידור ושערים זמניים.

2.3 תישמר, ככל הניתן, נגישות מלאה לכל השבילים הקיימים לאורך הטיילת הקיימת. במידה ותידרש הסדרה נקודתית יתוכנן מעקף זמני נגיש.

2.4 תישמר הנגישות לשטחי התפעול של חח"י ותחנת הגז החופית הקיימת.

2.5 טרם העמקת המעגנה, יבדק ויאושר סילוק של תשתיות הדלק הקבורות בשטח המעגנה.



| 6.5 הוראות בזמן בניה | |
|---|--|
| <p>2.6 תנאי לתחילת עבודות ההעמקה במעגנה יהיה אישור הגנ"ס או הוועדה להיתרי הטלה, לפי העניין, לתכנית חפירה במעגנה הימית אשר תכלול אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות של עבודות החפירה ואישור פתרון להטמנת/הטלת הסדימנט המזוהם.</p> <p>2.7 ככל ויהיו שינויים משמעותיים באופי העבודות הימיות הקשורות למבנים הימיים, מידותיהם וקרקעית הים בסביבתם, יש לקבל מהמשרד להגנ"ס הנחיות כיצד להתייחס לנושאים אלו במסמך הסביבתי לשלב היתר הבניה.</p> | |
| 6.6 תחזוקה | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. במידת הצורך יותר שימוש במנוף יביל זמני. 2. הסדרי אבטחה יוסדרו במסגרת רישיון עסק באישור משטרת ישראל. 3. כלי שיט הצורכים חשמל יחוברו עם עגינתם לנקודות חשמל שיותקנו במזחי העגינה, לא תותר הזנת חשמל קבועה באמצעות גנרטור. 4. לאחר השמשת המעגנה ובעת תפעולה יבוצע ניטור בתימטרי של אזור המעגנה וסביבתה על פי תכנית ניטור שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, במסגרת המסמך הסביבתי לשלב היתר הבניה. תוצאות הניטור יושוו למיפוי (מדידה בתימטרית) הבסיס שהוכן לא מוקדם משלוש שנים לפני תחילת העבודות. ככל שי ייווצרו שינויים בתהליכי הצטברות החול, רוחב חוף או סחיפת חול עקב המבנים הימיים ופעולות חפירה והטלת חול הקשורות להשמשת המעגנה, תבוצענה פעולות מתקנות על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. 5. גלישת ביוב: מנהלת המעגנה תמסד מול השפדן תקשורת קבועה לקבלת הודעות מקדימות על הזרמת שפכים מצינור השפדן הסמוך. פעילות ספורט ימי תאסר חצי יום טרם ההגלשה המתוכננת או באופן מיידי בעת הגלשה שלא תוכננה. 6. הפעילות הספורטיבית במעגנה תתאפשר עפ"י ניטור מתאים בהתאם לקריטריוני משרד הבריאות לחופי רחצה. 7. בהתקיים סיכון בטיחותי בטחוני או תפעולי חריג יחסם המעבר בשטח בין בריכת ההשקטה לבין תחנת הכח רידינג באישור מהנדס העיר. | |
| 6.7 תשתיות | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. מפעיל המעגנה יחויב בהקמת מתקן יבשתי לסילוק שפכים בסמוך למעגנה ובמקום המאפשר גישה לכלי השיט. מפעיל המעגנה יהיה אחראי להקמה והפעלה של המתקן בהתאם ל- "תקנות המים התשנ"ט-1998". 2. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בכל יעודי התכנית מלבד היעוד "מעגנה שטח ימי" וזאת בכפוף למגבלות קרינה אלקטרומגנטית ולקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה. 3. תותר הקמת מתקני שאיבת ביוב תת קרקעיים עפ"י הצורך. 4. תותר הקמת מבנה לטיפול באשפה - איסוף, מיחזור כד'. 5. יותרו מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת למשל מגלי ים, רוח. 6. העירייה ו/או מי מטעמה, רשאים להקים מערכת לייצור אנרגיה מבוססת גז טבעי אשר תכלול מתקנים בטכנולוגיה של מיקרו או מיני-גנרציה או טכנולוגיה אחרת המפיקים חשמל, חום וקור. 7. בכלל מערכות התאורה הציבוריות בשטח התכנית יותקנו אלמנטים חוסכי אנרגיה ולמניעת זיהום אור. | |
| 6.8 עתיקות | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. | |

6.8

עתיקות

2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חפירה ובדיקה; חפירה והצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|---|
| 1 | הגשת היתר | א. אישור הועדה המקומית והוולחוף לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית ב. תיאום עם גופים ורשויות- הכל ע"פ סעיפים 6.1, 6.8 |
| 2 | חיבור תחום המעגנה לתשתיות מים וביוב עירוניות | יש להעדיף אפשרויות החיבור לתשתית מים וביוב לפי הסדר הבא : 1. מתחום תכנית שדה דב 2. משאר חלקי העיר |
| 3 | קבלת היתר הפעלה | קבלת רשיון עסק |

7.2 מימוש התכנית

כ-10 שנה מיום אישור התכנית