

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	מעגנת רדינג - 4564/מק/תא/507-0524777
10 - 0012-23ב'	דיון בהתנגדויות

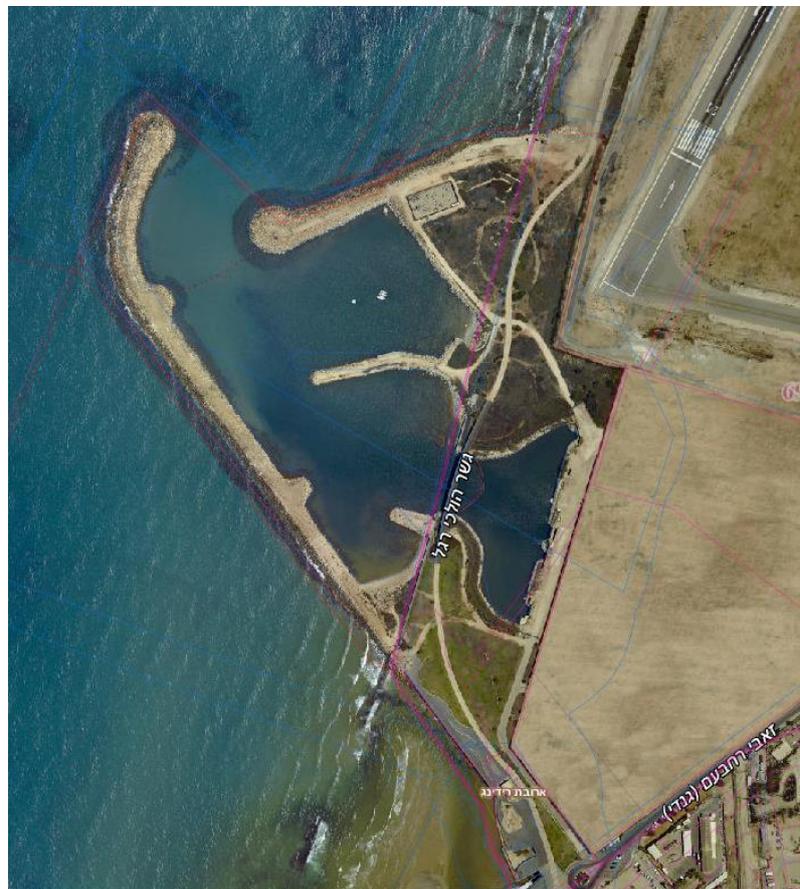
## מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

**מטרת הדיון:** בהמשך להחלטת ההפקדה לתכנית מתאריך 9.2.2022 ונוכח חוות הדעת, של היעוץ המשפטי, הנחיית הועדה המקומית על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית תא/מק/ 4564 השמשת מעגנת רדינג, כאשר המשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א מתבקש לעדכן את ההנחיות שנתן להכנת המסמך הסביבתי ולקבען כהנחיות לתסקיר, כמפורט בהמשך המסמך. להלן החלטות הועדה הקודמות.

**מיקום:** התכנית משתרעת על שטח יבשתי של כ 100 ד' בתחום היבשה וכ-58 ד' ימיים. התכנית ממוקמת:

- ממערב לתחנת הכוח רידינג ונמל התעופה דב הוז.
  - מזרחית לים.
  - צפונית לגשר ווקופ (גשר רידינג) ותל כודאדי.
  - מדרום לים, לטיילת החופית ולחוף הים.
- בתחום התכנית עובר שביל ישראל מדרום לצפון.

## כתובת: מעגנת רידינג



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג	12/07/2023
דיון בהתנגדויות	10 - 0012-23ב'

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	חלקות
60218	לא מוסדר	חלק		999	
6900	מוסדר	חלק		8-9, 11, 24-25, 27	

\*הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**שטח התכנית:** 157.152 דונם

**מתכנן:** אדר' מיכאל וינד - חב' ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ, מחלקת תכנון צפון-אגף תכנון העיר בתיאום עם חברת אתרים

**יזם:** ועדה מקומית תל-אביב-יפו.

**בעלות:** מדינה ועיריית תל-אביב יפו חברת חשמל מחזיקה בנכס מזה שנים.

**מצב השטח בפועל:** השטח מהווה חלק מאזור המוכרז כנמל תל-אביב ואינו פעיל כנמל מזה שנים. מבחינה סטטוטורית, הוגדר השטח בתמ"א 3/א/10 "תחנת הכח רדינג" כבריכת קירור. התמ"א קבעה כי תנאי להפיכת המקום למעגנה ציבורית יהיה קידום תכנית מפורטת למקום.

בתחום התכנית יש 3 בריכות: 2 בריכות חיצוניות משמשות כמעגנה לא פעילה הבריכה השלישית משמשת בפועל בריכה ממנה שואבת חברת חשמל מי קירור לתחנת הכוח רידינג. בין בריכת מי הקירור ל-2 הבריכות קיים חיץ פיזי למניעת מעבר ו/או סחף אנשים לבריכת הקירור. מעל קיים גשר ברוחב 5 מ' המאפשר המשכיות של טיילת רדינג. בנוסף קיימים מבנים לשימור ותחנת גז חופית.

**מדיניות קיימת:** המעגנה אינה פעילה. הכניסה לכלי שיט חסומה. כניסת הציבור אסורה בגלל היבטי בטיחות וסכנות בגלל שאיבת מי קירור לתפקוד תחנת הכח. ע"פ מסמך המדיניות שהוצגה ואושרה בוועדה המקומית ביום 6.6.18 החלטה מס' 10.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהתנגדויות	12/07/2023 10 - - '23-0012

### מצב תכנוני קיים :

תכניות החלות במקום :

- תמ"א 10 שינוי א 3 - תכנית מתאר ארצית חלקית לתחנות כוח ורשת החשמל - תחנת הכוח ת"א – בתוקף מיום 24.05.2016. התכנית מאפשרת שינוי יעוד השטח למעגנה.
- תמ"מ 5 – מתייחסת לחיבורים וצירים לאזור המעגנה.
- תמ"מ 5/13 – התכנית בהכנה. הוראות ושימושים ע"פ תכנית זו הוטמעו בתא/5000 התכנית תאפשר :
  - טיילת חופית וציר ירוק עירוני ראשי.
  - פארק חופי.
  - מעגנת נופש, ספורט ודיג.
- תא/ 5000 – תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו – בתוקף מיום 18.12.2016. התכנית מאפשרת :
  - מעגנת נופש וספורט ודיג.
  - ים בתחום שיפוט עירוני.
  - אישור כל השימושים הנדרשים למעגנה.
  - תמ"א 37 /ט כניסת גז

### מצב תכנוני מוצע :

בהתאם לתכניות החלות במקום, מקודמת תכנית מפורטת למעגנת נופש וספורט ימי במעגנת רדינג. זאת ע"י קביעת הוראות להפיכת המעגנה הקיימת למעגנה פעילה. מוצעים כ-300 מקומות עגינה. התכנית מתבססת על השמשת מערך המזחים הקיים, תוך ביצוע שינויים הנדסיים נדרשים, על בסיס מודלים ימיים שנעשו במעבדות ימיות: העמקת קרקעית המעגנה, חיזוק והגבהת שוברי הגלים, בניית מערך רציפים צפים כולל מערך תשתיות נלווה. בנוסף, קובעת התכנית הוראות ליצירת עורף יבשתי למעגנה הכולל דרכי גישה, פיתוח סביבת המעגנה כשטח ציבורי פתוח, קביעת מבנה מסחר, שירותים, אחסנה, מינהל וכד'.

### פירוט יעודים/שימושים :

יעוד	שימוש	שטח- מ"ר- שטח כולל
מעגנה תחום יבשתי		
	מסחר	375
	תפעול וניהול חינוך ימי	1125
	מתקנים הנדסיים	210
<b>סה"כ</b>		1500+210

1. תחום יבשתי- מתייחס לעורף המעגנה שוברי הגלים והרציפים
2. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג	12/07/2023
דיון בהתנגדויות	10 - - '0012-23

3. שטח מבני הציבור מיועד עבור מתקני תפעול ושירות לשטחי המעגנה.
4. השטח המפורט עבור מתקנים הנדסיים הינו עבור תחנה קיימת להפחתת לחץ גז אשר נבנתה מכח היתר מס' תא/רש"גז/5010.

**פרוגרמת שימושים מוצעת:**

שימושים	פונקציה עיקרית
פארק חופי, נופש ופנאי. נטיעות, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט ומצללות	שצ"פ
טיילת ציבורית	שוברי גלים
עגינת כלי שייט, אירועים וירידים זמניים	רציפים
מדרון הורדה - ממשה	תשתיות ייעודיות
מערכות חשמל, ביוב, מים, תקשורת	
משטח להצבת מנוף	
מחסנים עבור צרכי המעגנה, כלי שיט שטחים לאחסנה פתוחה	אחסנה
מועדון שייט, כיתות לימוד, משרדים שירותים, מקלחות, אחסנה	חינוך וספורט ימי / אחר
מנהלת המרינה מרפאה, משטרה- ע"פ הצורך תאי שירותים, מקלחות, תאי איחסון	מנהלה ותפעול
בית קפה, קיוסק, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים, מתקני הצללה	שימושים מסחריים

\* בשטח החופי: תותר הקמת מתני משחק וספורט ומתקני הצללה.

\*\* בשטח הימי: ייועד מקום עבור ספורט ימי שיתן מענה עבור כ- 20% מהפעילות במקום.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהתנגדויות	12/07/2023 10 - - '23-0012

## עקרונות ודברי הסבר נוספים :

### תחבורה, תנועה :

#### 1. תיאור מערך מוצע :

- זיקת הנאה למעבר רכב ע"פ המוצע בתשריט- עבור רכב חירום, תפעול, העלאה והורדת נוסעים בלבד.
- לא תתאפשר חניה בשטחי התכנית, למעט חניית נכים.
- המקום ישורת ע"י מערך חניונים קיימים באזור.
- שבילים להולכי רגל יפותחו ברוחבים ע"פ הוראות תכנית המתאר ברוחב של כ-12 מ' כמסומן בתשריט.
- הגשר הקיים מעל בריכת ההשקטה יורחב בהתאם לשבילי המתחברים, לטובת הולכי הרגל ורוכבי אופניים.
- תתאפשר טיילת להולכי רגל על פני שוברי הגלים.
- בשטח הימי כניסת אנשים מבוקרת : לאזור רציפי העגינה.
- בריכת מי הקירור : תמנע כניסת שחיינים וכלי שייט לבריכת מי הקירור באמצעות מחסום.
- הרציפים המוצגים בתכנית הבינוי הינם מנחים בלבד.

#### תשתית ימית מוצעת :

- תשתית המעגנה בתחום הימי תתבסס על שיקום מערך שוברי הגלים הקיים ומערך של מזחים ורציפים צפים- עבור כ-300 כלי שייט.
- מערך המזחים וכמות מקומות העגינה מתבסס על הנחת תכנון של עומק מינימלי של כ-3.5 מטרים בשטח המעגנה ביחס למפלס אפס ארצי.
- בחזית השטח הימי יבנה רציף המשכי למעבר הציבור. רוחבו יאפשר מעבר לציבור.

#### תשתיות רטובות :

- תשתית המים יתחברו לצינור קיים החל מרח' זאב רחבעם גינדי וימשיכו בתוואי הטיילת בחלקו התחתני של גשר הולכי הרגל.
- תשתית הביוב תסתמך על שתי משאבות ביוב נקודתיות אשר ישאבו עד לתחנת איגודן הקרובה.

#### תשתיות חשמל ותקשורת :

- התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" ממזרח.
- תיקבע בהוראות התכנית זיקת מעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות בתחום שבין בריכת השקטת המים ותחנת הכח רידינג באופן שלא יפריע את מעבר הציבור בשטח המסומן בתשריט כזיקת מעבר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4564/מק/תא/507-0524777 - מעגנת רדינג	12/07/2023
דיון בהתנגדויות	10 - 0012-23ב'

### **עיצוב ופיתוח:**

עיצובה המוצע של המעגנה נגזר מהשימוש בתשתיות הנדסיות קיימות תוך התאמתם להיקפי השירות הנדרשים. בהתאם, נשמרה צורתה ההיסטורית של המעגנה בד בבד להשמשתה באופן מחדש. התכנון מציע פיתוח היקפי אשר יהא נגיש לציבור וייצר מוקדי פעילות ופנאי סביב רציפי כלי השיט באופן שייצר מקום מפגש חדש, חי וחיוני של העיר והים.

### **פיתוח ונוף:**

פיתוח אקסטנסיבי וצמחיה מקומית עפ"י עקרונות תכנית הפיתוח של משרד ברוידא מעוז. הגיוון בסביבה חופית נדרש למטרות אסתטיות, הצללה בימות הקיץ והגנה מפני רוחות בחורף. התנאים הסביבתיים:

- קרקע חולית המקשה על התפתחות צמחייה.
  - מיעוט במים.
  - רוחות עזות מכיוון הים (הכוללות רסס מלוח וגרגרי חול).
  - הפיתוח ישמר ברובו ברוח הפיתוח הקיים- צמחיה מקומית, חסכונית במים ומתאימה לסוג הקרקע ורסס הים.
- יתאפשרו פרגולות להצללה, שטחן יהיה מעבר לזכויות הקיימות, ויקבע בתכנית העיצוב והפיתוח- זאת מאחר ולא תהיה הצללה מנטיעות. חומרי הגמר יהיו מבודדים ככל הניתן במטרה להוריד את תחושת החום במקום.

### **היבטים סביבתיים:**

חוו"ד סביבתית, נעשתה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א מתאריך מרץ 2018, הונחה יועץ הסביבה לערוך מסמך סביבתי בן ארבעה פרקים:

1. מצב קיים
2. תיאור התכנית המוצעת
3. הערכת השפעות סביבתיות
4. המלצות להוראות בתכנית

### **נושאים סביבתיים שנבחנו:**

1. סיכונים – מחומ"ס, ממערכות שאיבה
2. זיהום ים
3. אוקיינוגרפיה ועליית מפלס הים
4. איכות מים וסדימנט
5. השפעות רדינג – רעש, איכות אויר, סיכונים, קרינה
6. היבטים סביבתיים בהקמה ובתפעול
7. תנועה ונגישות הציבור

### **חקירות ימיות באזור התכנית:**

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
10 - - '23-0012	דיון בהתנגדויות

1. אוקיינוגרפיה – משתני גלים וזרמים
  2. בטימטריה – מיפוי קרקעית המעגנה וסביבתה
  3. אופטימיזציה של מיקום מזחים במעגנה
  4. בדיקות איכות מים וסדימנט במצב קיים
  5. מודלים לתנועת חולות וגופי מים
  6. איכות צפויה של מי המעגנה
  7. סקר ערכי טבע בים ובשפך הירקון
- (כלל הסקרים והמודלים לקראת סיום ועריכה).

### **קיימות:**

בפיתוח ובינוי ילקחו בחשבון עקרונות קיימות:

- הקטנת אי החום העירוני ע"י שימוש בחומרים בהירים, וחומרים ידידותיים
- שימוש בפנלים סולריים בשאיפה לספק חשמל הנדרש לתאורה וכד'
- אפשרות שימוש באנרגית גלים ו/או בטורבינות רוח קטנות
- הקמת מצללות באזורי מעבר ושהייה

### **משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:**

- חיזוק ושיפוץ מרכיבי המעגנה הקיימת כגון שוברי גלים.
- הסרת מפגעים נופיים כגון גדרות תיל לטובת שיפור המופע הסביבתי ויחד עם זאת לשמור על בטיחות הציבור.
- תכנון ההפרדה הפיזית הנדרשת של בריכת הקירור משאר חלקי התכנית.
- פיתוח של השטחים הציבוריים לפעילויות פנאי ונופש, שטח לפעילויות חינוך ימי, ומבנים בתחום המעגנה יקודמו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח- באישור הועדה המקומית.
- פיתוח המפרץ הדרומי – לצרכי חינוך וספורט ימי.

### **מתווה לקידום התכנית:**

- אישור להפקדה בועדה המקומית.
- אישור המשרד להגנת הסביבה- אגף ים וחופים
- אישור וולחוו"ף
- הפקדה בפועל

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג	12/07/2023
דיון בהתנגדויות	10 - - '23-0012

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית תא/4564 507-0524777	שם התכנית נופש וספורט ימי במעגנת רדינג	מגיש התכנית הוועדה המקומית	עורך התכנית אדרי מיכאל וינד חבי ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים (2001) בע"מ
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.				
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	ל"ר	ל"ר		
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	לפי תשריט אזורי ייעוד: ○ מעגנת נופש ספורט ודייג	לפי סעיף 3.6.7 (ג)- ○ הוראות לגובה מרבי: ○ 6.5 מ' בקו החוף ○ גובה מספנה 10 מ'	גובה מוצע: ○ 6.5 מ' לכל המבנים	
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וסי 3.1.3 (ב))	כלל שטח התוכנית	לפי סעיף 4.2.1 (ב)- מסמכים נלווים נדרשים לתכנית מפורטת ○ נספח בינוי ופיתוח לפי דרישת ועדה ○ התייחסות לסביבה הקרובה לפי דרישת מהנדס העיר.	מסמכים נלווים רלוונטיים לעיצוב עירוני: ○ נספח בינוי ופיתוח ○ נספח תנועה תוך התייחסות לסביבה הקרובה.	
	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	ל"ר	ל"ר	ל"ר	
	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	ל"ר	ל"ר	ל"ר	
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית: ○ לפי המסומן בתשריט אזורי הייעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. ○ הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	לפי סעיף 3.6: ○ ס.ק. (א) שימושים מותרים עפ"י אזור הייעוד ○ ס.ק. (ב) שטחי בניה בהוראות / המאושר	הוראות ונספחים רלוונטיים: ○ שימושים מותרים לפי סעיף 3.6.7 שטחי בניה לפני סעיף 5.4 תא שטח 101 א. ○ בהוראות התכנית המוצעת סעיף 6.2 "תנאי להיתר בניה" אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח ואישור הולחוף.	
	הוראות למרחבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) חניונים ציבוריים (3.8.7) תקן חנייה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית	נספח תחבורה	סעיף 3.8.7: יכולת לקבוע תקן חניה מופחת באישור הועדה המחוזית. תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התש"א 1983 תוקנו ביוני 2016, כאשר התקנה שהסמיכה את הועדה המחוזית להקטין תקן	לאור זאת מומלץ לועדה המקומית לקבוע תקן חניה מוקטן של 8 מקומות חניה לנכים, רכב תפעולי ואוטובוסים, שכן בסמיכות למעגנה קיימים מקומות חניה ציבוריים.	

הוראות גובה ועיצוב

הקצאה לצרכי ציבור והוראות למבני ציבור

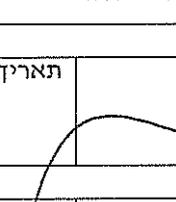
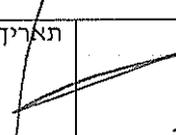
מרחב ציבורי

תחבורה

	<p>חניה בוטלה. במקומה תוקנה תקנה 2(ב) המתירה למוסד התכנון להקטין את תקן החניה המזערי כאשר ראה שיש בכך כדי לענות על צרכי התחבורה באזור.</p>			
<p>התכנית אינה נכללת ברשימת השימור</p>	<p>ל"ף</p>	<p><b>מרקם בנוי לשימור:</b> על פי נספח העיצוב העירוני <b>מבנה או אתר לשימור:</b> הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת <b>אתר עתיקות:</b> על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>הוראות ונספחים ללוונטיים: תסקיר סביבה כחלק ממסמכי התכנית</p>	<p>יידרש אישור ולחוי"ף כתנאי לאישור נדרש תסקיר סביבה עפ"י סעיפים 4.4.1, 4.4.2</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חיות דעת סביבתית (4.4.2) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>הוראות ונספחים ללוונטיים: תסקיר סביבה כחלק ממסמכי התכנית ידרש אישור ולחוי"ף כתנאי להפקדת התכנית</p>	<p>סעיף 4.5.1: בתכנית הכוללת אתר עירוני נקודתי יש לערוך בדיקה תכנונית מוקדמת</p>	<p><b>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני:</b> על פי נספח העיצוב העירוני <b>אתר טבע עירוני או מקומי:</b> שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>ניקוז: תכנית בינוי מרבית מוצעת 3.08% מתבקש שהועדה המקומית תאשר פטור מנספח ניקוז בשל היות המעגנה קיימת <b>ביוב:</b> נערך נספח ביוב ומים כולל פתרונות טיפול בשפכים בסעיף 6.2 (2) מופיע תנאי להיתר בהתייחסות ל עמידה בתכנית אב ו/או הנחיות מרחביות.</p>	<p>סעיף 4.6.4 ניקוז תכנית פנויה מינימלית של 15% לתכנית מעל 25 ד' ו/או תחום פשט הצפה נדרש נספח ניקוז, ניתן לקבל פטור מהועדה. סעיף 4.6.5 <b>ביוב</b> יש להראות פתרון טיפול בשפכים תנאי להיתר עמידה בתכנית אב ו/או הנחיות מרחביות לטיפול בשפכים</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
	<p>שימוש בסעיפי חוק בטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)</p>			
	<p>(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>			

הוראות כלליות להכנת תוכנית

	<b>מהות הסעיף</b>	<b>סעיף</b>	
זיקת הנאה למעבר ברכב	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)	סעיף חוק אפשריים לשימוש לפי סעיף 62א(ד)

<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082519		12/6/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		12.6.2018

רן ברעם | 2017

**העתיקים**

גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בוועדה המקומית בתנאים הבאים:

1. אישור הוועדה לפטור מתכנית ניקוז
  2. אישור הוועדה להקטנת תקן חניה
  3. תנאי להפקדה הינו השלמת הבחינה הסביבתית ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה, אגף חופים וים והולחו"ף..
- בהתאם לכך מבוקש לתת הארכה של 3 חודשים נוספים מעבר לקבוע בחוק.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12/06/2018  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12/06/2018

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהתנגדויות	12/07/2023 10 - 0012-23

**בישיבתה מספר 0011-18 ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום וידון בשבוע הבא.

**משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל ומיטל להבי**

**בישיבתה מספר 0013-18 ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

מיכאל וינד : מציג את תוכנית המעגנה על פי מצגת.  
אורית ברנדר : המעגנה מתוכננת לכ-300 כלי שייט. עומק המעגנה 3.5 מ' עבור כלי שייט בגודל בין 10-20 מ' אורך. אלה כלי שייט קטנים ובינוניים. מאחר ומשמשים את המעגנה הקיימת ולא מרחיבים אותה – גודל כלי השייט מותאם לקיים. קבלנו את הפרוגרמה מאגף הספנות ממשרד התחבורה.  
ליאור שפירא : למה מיועדת המרינה  
אורלי אראל : לוקחים מעגנה קיימת ומשמשים אותה והתב"ע הזו נועדה להשמש אותה עבור עבור צורכי העיר.

רות מעוז : אדריכלית-תכנון את פארק רידינג ושאלתי איך שומרים על פארק רידינג וכל מה שהוא עושה לציבור המשתמשים ולהולכים ברגל שגם להם יש זכות להנות ממנו.  
אורית ברנדר : קדמנו מדיניות והצגנו את ההתייחסות לנושא הפיתוח תוך כוונה להשאיר את אותו אופי פיתוח. בנוסף בתוכניות הגובלות שדה דב ורוקח אבן גבירול מתוכננים שטחי פארק מאוד גדולים כך שבראיה כוללת לאורך חזית הים יש שימושים מגוונים חלקם טבע וים ואחרים עם שימושים יותר אינטנסיביים. יש דרישה לשימושי מעגנה.  
מתן קטן : בנוגע למעבר הרגלי יש שטח הירוק שזכות כביש היא מן חניה ומשאיר שטח צר מאוד להולכי רגל מה בנוגע לרצף הליכה מצפון לדרום ?  
אורית : גם היום, בגלל תשתיות תחנת הכח רדינג, אין מקום להולכי רגל. התכנית מציעה הרחבת הגשר הקיים עבור הולכי רגל ורכבי אופנים.  
מתן נחום : זכות המעבר להולכי רגל ורכבי אופנים זהו דבר שהועדה צריכה להתחשב במקום.  
אורית : אנחנו מיטיבים את המצב הקיים והאפשר מעבר להולכי הרגל. כניסת רכב תהיה רק עבור העלה והורדת נוסעים ומעבר לרכב חירום.  
מתן נחום : מה בנוגע לעיצוב הנופי של הפארק כי היום יש משהו מאוד מוגדר.  
אורית : יש מדיניות שהוצגה ואושרה בוועדה. המדיניות התייחסה לאופי הפיתוח וקבעה כי יש לשמור על אופי הפיתוח הקיים היום.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהתנגדויות	12/07/2023 10 - 0012-23ב'

### הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות.

**משתתפים:** דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, שמואל גפן מיטל להבי

**להלן סקירת ההתנהלות והנושאים שטופלו במהלך של כשנה וחצי:**

### קידום התכנית:

בישיבתה מספר 18-0013ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית מעגנת רדינג והחליטה לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות. חוות הדעת ציינה כי השלמת הבחינה הסביבתית ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה, אגף חופים וים והולחו"ף מהווים תנאים להפקדה. לשם השלמת הבחינה הסביבתית נתנה ארכה של 4 חודשים.

### תיאומים עם המשרד להגנת הסביבה:

הבחינה הסביבתית הושלמה והוגשה למשרד להגנת הסביבה בתאריך 23.8.2018. תגובת המשרד להגנת הסביבה, התעכבה בין היתר בגלל מינויים חסרים במשרד.

### דיונים בוולחו"ף:

בתאריך 12.12.2018 הובאה התכנית לדיון בועדה ממיינת של הולחו"ף והוחלט להביא את התכנית לדיון במליאת הולחו"ף בכפוף להשלמות הנספח הסביבתי.

### סקר ערכי טבע:

בתאריך 23.12.2018 העביר המשרד להגנת הסביבה דרישה להשלמות, ביניהן דרישה להשלמת סקר ערכי טבע. הביצוע התעכב חודשים רבים בשל קשיים במתן אישורי צלילה וביטוחים ליועץ הסביבה. בתאריך 2.7.2019 הוגש למשרד להגנ"ס נספח סביבתי לאחר ההשלמות המבוקשות.

### אישור הולחו"ף:

בתאריך 27.5.2020 הוצגה התכנית בפני מליאת הולחו"ף והתקבל אישור להפקדת התכנית בכפוף לתיקונים אשר בוצעו.

### תיאומים עם חברת חשמל:

במשך כל התקופה, פעל צוות התכנית להגעה להסכמות עם חברת חשמל אשר מפעילה את תחנת הכח רדינג ושואבת מים מבריכת הקירור. לאחר מספר דיונים והתכתבויות בין העירייה לחברת החשמל הגיע המהלך למבוי סתום עד לחוסר מענה כלל.

בתאריך 23.1.2020 התקיימה בחברת החשמל פגישה עם ראש חטיבת נכסים ולוגיסטיקה. בפגישה הודגשה חשיבות ודחיפות העברת המעגנה מבחינת האינטרס הציבורי והוסבר שניתן מענה לדרישות המקצועיות של החברה אשר נבדקו ע"י גורמים מקצועיים.

חברת חשמל הסבירה שהיא טרם סיימה את עבודת המטה בנושא.

מאחר וניתן מענה מלא לכל הדרישות המקצועיות שהעבירה חברת החשמל, ולאור הקושי בקבלת הסכמתם לקידום תכנית המעגנה, הוחלט להביא את התכנית להפקדה ללא קבלת אישור ח"י.

**להלן עדכונים שנעשו בהתאם להנחיות הולחו"ף:**

**פירוט יעודים/שימושים:**

יעוד	שימוש	שטח - מ"ר - שטח כולל
מעגנה תחום יבשתי		
	מסחר	375
	ספורט וחינוך ימי, תפעול וניהול	1125
	מתקנים הנדסיים	210
<b>סה"כ</b>		<b>1,500+210</b>
מעגנה תחום ימי		
	שוברי גלים, רציפים, מזחים, מגדלור, מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת	

5. תחום יבשתי- מתייחס לקדמת ולעורף המעגנה כהגדרתם בתא/5000
6. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה בתכנית זו.
7. השטח המפורט עבור מתקנים הנדסיים הינו עבור תחנת גז קיימת אשר נבנתה מכח היתר מס' תא/רש"גז/5010.

**פרוגרמת השימושים הורחבה**

**פרוגרמת שימושים מוצעת:**

שימוש	תכליות
שצ"פ	פארק חופי, נופש ופנאי. נטיעות, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט ומצללות
חינוך וספורט ימי	מועדון שייט, כיתות לימוד, משרדים, שטחי אחסון, מלתחות
שוברי גלים	טיילת ציבורית, מגדלור, קיוסק, מתקנים לאנרגיה מתחדשת ע"פ הצורך, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים
רציפים	עגינת כלי שייט
תשתיות ייעודיות	מדרון הורדה – ממשח – במידת הצורך מערכות חשמל, ביוב, מים, תקשורת מנוף – במידת הצורך

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהתנגדויות	12/07/2023 10 - 0012-23'

מחסנים עבור צרכי המעגנה, כלי שיט	אחסנה
שטחים לאחסנה פתוחה	
מנהלת המרינה	מנהלה ותפעול
מרפאה, משטרה- ע"פ הצורך	
תאי שירותים, מקלחות, תאי איחסון	
מסעדה, קיוסק, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים, מתקני הצללה, מועדון צלילה, מועדוני שיט	שימושים מסחריים

\* בשטח החופי: תותר הקמת מתקני משחק וספורט ומתקני הצללה.  
\*\* בשטח הימי: לפחות 20% מסך השטח ייועד לספורט וחינוך ימי.

### **תשתית ימית מוצעת:**

- שיקום והגבהת מערך שוברי הגלים הקיים.
- הארכת שובר הגלים הצפוני שמטרתה הקטנת הכניסה לטובת השקטת מי המעגנה
- מערך של מזחים ורציפים צפים- עבור כ-300 כלי שיט.
- לפחות 20% מסך השטח הימי ייועד לפעילות ספורט וחינוך ימי.
- העמקת המעגנה עד לעומק מינימלי של כ-3.5 מטרים ביחס למפלס אפס ארצי.

### **מסקנות הדוח הסביבתי:**

### **היבטים סביבתיים:**

מעגנת רדינג לאחר שדרוגה המתוכנן כשירה לאפשר שימוש עירוני של ספורט, חינוך ימי ונופש בתנאי הסרת סיכונים ותוך שמירה על סדרת הכללים המוצעים בהוראות התכנית.

בהתאם למסקנות הנספח תבוצע בדיקת איכות מים של מי המעגנה בכל עת שרשות נחל הירקון תכריז על אי כשירות לשייט בגלל זיהום פוטנציאלי.

תנאים סביבתיים להגשת היתר הבנייה:

- הגשת מסמך סביבתי לשלב ההיתר, המתבסס על המסמך הסביבתי שהוגש לתכנית, לצורך קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה. המסמך הסביבתי יכלול את הנושאים הבאים:
- 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,
- תוצאות דיגום מי ים וסדימנט

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4564/מק/תא/507-0524777 - מעגנת רדינג דיון בהתנגדויות	12/07/2023 10 - - '23-0012

- הצגת המתקנים הסביבתיים במעגנה.

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.

#### סיכונים

- תנאי להיתר הפעלה יהיה בדיקה ודווח לרשות להגנת הסביבה בעיריית ת"א יפו שיתייחסו להעדר סיכונים ורדיוסי סיכון חורגים מתחנת הכח רדינג אל מקבלי סיכון ציבוריים בשטח המעגנה ובכלל זה התייחסות למתקן ה-PRMS.
- לא יהיו מקורות הצתה קבועים ברדיוס של 50 מ' מפתח הצינור (הקיים) לשחרור יזום של גז.

#### 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. הפעילות הספורטיבית במעגנה תחודש עפ"י ניטור מתאים בהתאם לקריטריוני משרד הבריאות לחופי רחצה.

#### קיימות:

בפיתוח ובבינוי ילקחו בחשבון עקרונות קיימות:

- הקטנת אי החום העירוני ע"י שימוש בחומרים בהירים, וחומרים ידידותיים
- שימוש בפנלים סולריים בשאיפה לספק חשמל הנדרש לתאורה וכד'
- אפשרות שימוש באנרגית גלים ו/או בטורבינות רוח קטנות
- הקמת מצללות באזורי מעבר ושהייה
- שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה
- שימוש באמצעים לחיסכון במים
- חומריים ידידותיים לטיפול בכלי שיט
- מתקן ייחודי למצברים וחומרי ניקוי ועוד.

נושאים אלו יקודמו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח- באישור הוועדה המקומית והולחור"ף. תכנית זו תהווה תנאי להגשת היתר בנייה.

#### **חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשרר את החלטת הוועדה המקומית להפקדת התכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהתנגדויות	12/07/2023 10 - 0012-23

### חו"ד נוספות:

מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון  
מומלץ לאשר את החלטת הועדה להפקדה ולהפקיד בפועל את התכנית

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-20 ב' מיום 08/07/2020 תיאור הדיון:

עתליה רזניק: מציגה את התוכנית ע"פ מצגת. תוכנית העיצוב והפיתוח תגיע לוולחוף.  
אודי כרמלי: אם רוצים להכניס ציוד למרינה מביאים רכב תפעולי בדיוק כמו שהמרינה בגורדון עובדת. זה הקו הסגול שהיא מציגה. זה לא על חשבון הריצה ורוכבי האופניים. יש שם דרך אבל פנימית של חב' החשמל. במרינה הרצליה יש מקום ליאכטות מאוד גדולות.  
הגשר של הולכי הרגל והאופנים התוכנית תרחיב אותו  
מלי פולישוק: הגשר לאורך הטיילת זה מה שקיים היום או מרחיבים אותו.  
אורית ברנד: יהיה צריך לשקם אותו ולא נוגע בחופים הצפוניים של ת"א.  
אסף הראל: בעצם אין לציבור אפשרות לשבת מול מים  
אודי כרמלי: החלק הצפוני המפותח זה מקום שאתה יכול לשבת ליד סירות?  
אסף הראל: האם אנחנו דואגים למוסד שבו אנחנו רוצים לשמור סירות קטנות כמו מפרשיות וכד' אורלי אראל: לא בתב"ע זו חב' אתרים.  
אודי כרמלי: המעגנה מותאמת ל60מ – כאן אי אפשר לעשות ליאכטות גדולות, כל החינוך הימי יהיו למטה בחלק הדרומי, כל אלה לא צריכים מים, בלילה הם עולים לקרקע הם לא עוגנים.

### בישיבתה מספר 0011-20 ב' מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את החלטת הועדה המקומית להפקדת התכנית.  
משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק  
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

להלן סקירת ההתנהלות והנושאים שטופלו במהלך השנה וחצי האחרונות:

### קידום התכנית:

בישיבתה מספר 0011-20 ב' מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית מעגנת רדינג והחליטה לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות. לאור הרצון להגיע להסכמות מול חח"י נמשך התיאום מולם לנושא שמירה על פעילות תחנת הכח רדינג והשאיבה מבריכת הקירור עם הפעלת המעגנה. במסגרת תיאום זה, נדרש אישור משרד האנרגיה בתור הגורם המוסמך בתחומי החשמל כי אין צורך בשטח המעגנה להבטחת צרכי ייצור החשמל באתר רדינג.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהתנגדויות	12/07/2023 10 - 0012-23'

בהתאם לכך התקיים הליך תיאום מול משרד האנרגיה, חח"י ונתגז, ועודכנו מסמכי התכנית ככל הניתן בהתאם לבקשות הגורמים, למעט בקשות אשר סותרות את הנחיות תכנית המתאר תא/5000 ותמ"מ 5. מאחר ולאחר שנה של עבודה מאומצת לא התקבל אישור, הוחלט להמשיך בקידום התכנית ולאשר את החלטת ההפקדה.

#### תאום מול המשרד להגנת הסביבה:

תכנית מעגנת רדינג הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית אשר תוכננה בין השנים 2017 – 2021, עברה דיוני וולחוי"ף ונמצאת לקראת הפקדה בועדה המקומית. התכנית עוסקת בהשמת המעגנה הצמודה לתחנת הכח רדינג אשר שימשה את חברת החשמל כבריכת השקט מי קירור. בהתאם, הבריכה הפנימית תמשיך ותשמש לצורך זה, כל עוד תחנת הכח רדינג פועלת במתכונתה הנוכחית ואינה נכללת בתחום הקו הכחול של התכנית שבנדון. תכנון השמשת מעגנת רדינג החל לאחר קידום תכנית מתאר שדה דב תא/4444 מס' 507-0403931 שכללה במקור מעגנה גדולה בת כאלף סירות על בסיס מעגנת רדינג הקיימת. עבור תכנית שדה דב שכללה בתחילה את שטח מעגנת רדינג נערך תסקיר השפעה על הסביבה מפורט ביותר על פי הנחיות שנתנו כדין ע"י הגנ"ס בתאריך 10/4/2016 ואושרו ע"י הועדה המחוזית. החקירות שהונחו בתסקיר כללו את שטח המעגנה הקיימת ושימשו כמידע רקע לתכנית השמשת המעגנה הקיימת.

בתחילת הליך התכנון של השמשת מעגנת רדינג הקיימת הוחלט, באישור המשרד להגנת הסביבה ויועצי הועדה המחוזית, להכין למעגנת רדינג מסמך סביבתי קרוי חוות דעת ולא תסקיר, שכן באותה עת הצפי היה שהתסקיר שיוכן לתכנית תא/4444 יכלול את שטח המעגנה. החלטה זו התבססה על הוראת סעיף 3(ב) בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג – 2003 (להלן: תקנות התסקירים) אולם, לקראת הפקדת תכנית שדה דב תא/4444 הוחלט מטעמים שונים לגרוע מהתכנית את החלק הימי, כולל שטח המעגנה, ולהסתפק באותו שלב בקידום ואישור החלק היבשתי, כך שלמעשה התסקיר שאושר לתכנית תא/4444 לא כלל את החלק הימי ובכללו את המעגנה.

לפיכך על פי תקנה 2(1) בתקנות התסקירים – קיימת חובה להכין תסקיר השפעה על הסביבה עבור תכנית המעגנה, שכן כאמור לעיל בסופו של יום תכנית תא/4444 לא כללה את שטח המעגנה ולא אושר לה תסקיר כדין.

מבדיקה שנעשתה מול הגורמים במשרד להגנת הסביבה עולה, שהגם שמבחינת המשימות והחקירות הסביבתיות המסמך הסביבתי למעגנת רדינג כלל את כל הנחוץ והמקובל בתסקירים ונערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, לא ניתן לראות במסמך זה תסקיר לתכנית המעגנה.

#### **חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

**בהמשך להחלטת ההפקדה ובהתאם למפורט מעלה מתבקשת הועדה להחליט** על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית תא/מק/4564 השמשת מעגנת רדינג כאשר המשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א מתבקש לעדכן את ההנחיות שנתן להכנת המסמך הסביבתי ולקבעם כהנחיות לתסקיר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהתנגדויות	12/07/2023 10 - 0012-23'

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון :**

אורלי אראל ואלי לוי לא משתתפים בגלל שהם דירקטוריון הראלה אברהם אוזן: הועדה החליטה שהיא רוצה להפקיד את התוכנית בינתיים קידמו את תוכנית שדה דב ועשו תסקיר השפעה על הסביבה שכולל את המעגנה ובסוף זה לא קרה. כדי שהתוכנית תוכל להתקדם הועדה צריכה לקבל החלטה על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה ואח"כ התוכנית תחזור לדיון ורק אח"כ נוכל להמשיך עם הליך הפקדת התוכנית.

דורון ספיר: אנחנו מחליטים לעשות תסקיר השפעה לסביבה ולפנות למשרד הגנת הסביבה. למה נותנים רק 4 חודשים להכנת התסקיר עתליה רזניק: זה הפורמט אבל אפשר להאריך אותו שולה קשת: איך התוכנית מסתדרת עם החלטת המועצה הארצית לא לקדם מרינות חדשות. איך מבחינה משפטית ומבחינה ערכית תכנוני למה לבזבז שטח לבעלי יכטות?

דרור נחמיאס: המשימות שנתנו לחו"ד הסביבתי שהוגשה ונדונה צריכות להיות זהות למשימות התזכירות ורק הכותרת צריכה להשתנות. אנחנו מקווים שהמשרד להגנת הסביבה יחשוב גם כך. העבודה קיימת ואנחנו מצפים שהשינויים יהיו מעטים ושהכותרת תשתנה מחו"ד לתסקיר. באשר לתוכנית המעגנות ככל שזכור לי המעגנות הקיימות אף אחד לא יפרק אותן כולל מעגנת רידינג הקיימת ותוכנית המעגנות התייחסה אליה בחיוביות.

עתליה רזניק: מדובר במעגנה קיימת והתצורה שלה כבר קיימת זה לא אותו הדיון, זה לא מעגנה מורחבת יש שם השמשה של המעגנה הקיימת והארכה מינורית של אחד משוברי הגלים והתצורה נמצאת משנות ה-70.

נמנעת: מיטל להבי

בעד: דורון ספיר, אסף הראל, אלחנן זבולון, וחן אריאלי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
מעגנת רדינג - 4564/מק/תא/507-0524777	12/07/2023
דיון בהתנגדויות	10 - 0012-23'

**בישיבתה מספר 0004-22'ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

בהמשך להחלטת ההפקדה ובהתאם למפורט מעלה הועדה מחליטה על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית תא/מק/4564 השמשת מעגנת רדינג כאשר המשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א מתבקש לעדכן את ההנחיות שנתן להכנת המסמך הסביבתי ולקבעם כהנחיות לתסקיר.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אסף הראל, מיטל להבי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

**מטרת הדיון:**

לאשרר את הפקדת התכנית זאת לאחר השלמה ואישור התסקיר שנערך עבור המעגנה.

**להלן סקירת ההתנהלות והנושאים שטופלו במהלך השנה האחרונה:**

לתכנית קודם תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לדרישות תכנית מתאר תא/5000. התסקיר הרחיב מספר נושאים ע"פ דרישות המשרד להגנת הסביבה תל-אביב כולל תיאום ועידכון הוולחוף.

התסקיר הוכן ונערך על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה מתאריך 12.04.2022 והוגש ב-24.07.2022. חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לתסקיר התקבל ב-31.08.2022.

התסקיר בחן את הנושאים הבאים:

שימושי ויעודי קרקע, מתקנים ותשתיות, איכות מי הים והסדימנט, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, מאפיינים סדימטולוגיים ומורפולוגיים, ערכי טבע ימיים ויבשתיים, שצ"פים, חופי רחצה וטיילות, ארכיאולוגיה, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, מעבר הולכי רגל, נגישות, חזות ונוף, כ"כ נבחנו השפעות סביבתיות אפשריות כתוצאה מעבודות החפירה וכתוצאה משינויים בשוברי הגלים.

- הסמיכות לתחנת הכוח רדינג ושילובה של בריכת ההשקטה במעגנה יוצרים מורכבויות רבות אשר נידונות בתסקיר.
- תחבורה ותחנת הכוח רדינג הן מקורות זיהום האויר הקרובים ביותר למעגנה. עם זאת, בגלל גובה הארובה של תחנת הכוח לא צפויה לה השפעה שלילית על אזור המעגנה.
- מפלס הרעש שמתקבל מפעילות תחנת הכוח הוא נמוך בהרבה ממפלסי הרעש המותר בשעות היום והלילה.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023 10 - 0012-23ב'	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהתנגדויות

- ככל שיתקיימו תנאים בנחל הירקון אשר ירעו את איכות המים באפיקו וימנעו שייט – תיתכן השפעה שלילית על מימי המעגנה. הוראות התכנית מחייבות בדיקות איכות מים לאורך במהלך הפעלת המעגנה.
- על בסיס חיזוי מודלים ימיים נקבעו שינויים הנדסיים אשר נדרשים לפעילות המעגנה. יידרש שיקום שוברי הגלים הקיימים, הקמת מזח ורציפים צפים, תידרש חפירה והוצאת חול מקרקעית המעגנה כדי להגיע לעומק של 3-3.5 מ' עבור כלי השייט. חפירת החול תחייב זהירות יתרה ביחס לצנרת גז ודלקים הטמונה בסביבה. שינוי בתכנון המבנים הימיים, יעשה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- ערכי טבע באזור התכנית עלולים להיות מושפעים בעיקר בזמן הקמת המעגנה לפיכך נקבעו פעולות בהוראות התכנית על מנת למזער השפעות של הרחפת סדימנטים על ערכי הטבע.
- להלן, עמדת המשרד להגנת הסביבה – הסביבה הימית, "השמשת המעגנה הקיימת לצורכי ספורט ונופש ציבוריים הינו צעד מבורך, ניתן בהחלט לקיימו מהבחינה הסביבתית תוך עמידה בכללים המוצעים בהוראות התכנית".
- החלק של הספורט הימי במעגנה : 20% מסך כלי השיט או 60 כלים- הגדול ביניהם.
- לתכנית צורפו מסמכי התסקיר, חוו"ד יועץ הסביבה ואישור המשרד להגנ"ס
- הוראות התכנית עודכנו בהתאם לחוות הדעת של יועץ הסביבה בהתאמה להנחיות של נציגי הגנת הסביבה – הסביבה החופית והוולחוף

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשרר את התכנית להפקדה.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג
10 - 0012-23ב'	דיון בהתנגדויות

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון :**

תמיר קהילה מ"מ מה"ע  
אורלי אראל לא משתתפת כי היא דירקטוריון בחברת אתרים

אורית ברנד : מציגה את התסקיר  
אופירה יוחנן וולק : כל ההצעות של המשרד לאיכות הסביבה הוטמע?  
אורית ברנד : הכל הוטמע ואושר על ידי כולם.

**בישיבתה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 30) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התסקיר השפעה לסביבה והחוו"ד הסביבתית.  
לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ענת יזלירוב

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

**פרטי תהליך האישור :**

בישיבתה מיום 26/10/2022 דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התסקיר השפעה על הסביבה והחוו"ד הסביבתי  
לאשר את התכנית להפקדה

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11081 בעמוד 3370 בתאריך 31/01/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

02/02/2023	The Marker
03/02/2023	ישראל היום
03/02/2023	מקומו ת"א

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :**

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית :

א. חברת החשמל: יוסי דגן- מנהל נכסים		
נתיב האור 1, ת"ד 10 חיפה 31000		
המלצה	פירוט מענה	טענה
ממליצים לקבל חלקית	<p>על פי ההסכם בין העירייה לחח"י האחריות על תעלות הקירור הוא של חח"י. בהוראות התכנית חסרה התייחסות לסימון הנחיות מיוחדות המופיע בתשריט. בסעיף 4.3.2 (שטח ציבורי פתוח-הוראות): יש להוסיף סעיף 4.3.2 ב - הנחיות מיוחדות, המתייחס לסימון בשם זה בתשריט ויכלול כי: 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> <p>בהתאם, יש להוסיף סעיף זהה גם בפרק 4.1.2 (מעגנה תחום יבשתי-הוראות): יש להוסיף סעיף 4.1.2 - הנחיות מיוחדות, המתייחס לסימון בתשריט ויכלול כי: בניה ופיתוח בשטח זה יהיו בכפוף לשמירה ותפקוד מלא של מתקני המים תוך שמירה על זיקת הנאה לטובת צורכי תחזוקה או חירום.</p>	<p>1. בתשריט התכנית יש לכלול את תעלות כניסת מי הקירור ותעלות המוצא של מי קירור חמים באופן מחייב ולקבוע הנחיות מחייבות לשמירה על תפקוד התעלות תוך הגבלת השימושים מעליהן. כמו כן, יש לכלול בתשריט תאי שטח נפרדים לתעלות והנחיות לרישום זיקת הנאה בהם למפעיל תחח"כ רידינג - כל עוד היא פעילה כאתר ייצור חשמל.</p>
ממליצים לקבל חלקית	<p>הנושא מקבל התייחסות בסעיף 4.1.2 (מעגנה-תחום יבשתי-הוראות) סעיף קטן ד3: "בריכת ההשקטה תשולט ע"י מפעיל המעגנה. תמנע גישה וינקטו כל אמצעי הזהירות, הן מהסביבה החופית היבשתית והן מכיוון המעגנה. להיתר הבניה הראשון בשטח התכנית תצורף תכנית בטיחות בהקשר לסיכוני בריכת ההשקטה."</p> <p>במקביל נציין כי לכל רשות האחריות והסמכות על שטחיה על פי כל דין.</p>	<p>2. בהוראות התכנית בסעיף 4.1 (מעגנה תחום יבשתי) יש להבהיר כי מפעיל המעגנה ועיריית ת"א נושאות באחריות המלאה לשילוט גידור ומניעת נגישות של אנשים, כלים וכלי שיט לבריכת ההשקטה.</p>
ממליצים לדחות את ההתנגדות	<p>סעיף 4.3.1 בהוראות התכנית מתייחס לשימושים בשטח ציבורי פתוח. האחריות בתפעול השטח הציבורי הינו בסמכות הרשות על פי כל דין. נושא הבטחת תפעול התחנה מקודם במסגרת הסכם בין אגף נכסים לחח"י הכולל התייחסות לנושאים אלו.</p>	<p>3. בסעיף 4.3.1 (שטח ציבורי פתוח- שימושים) יש להוסיף "תשתיות תחנת הכח רדינג לרבות מובילי מי הקירור, תעלות מוצא וכל תשתית הנדרשת להפעלתה של תחנת הכח רידינג. כמו כן, תותר הצבת שערים, גדרות ומחסומים, מצלמות וכל</p>

		<p>אמצעי או אביזר אחר הנדרש לצורך הפעלת תח"כ והסדרי הבטיחות והביטחון הנובעים מכך"</p>
<p>ממליצים לקבל חלקית</p>	<p>הטענה כי במקרה בטיחותי הקשור בתפעול תחנת הכח יחסם המעבר בשטח היבשתי בין בריכת ההשקטה לתחנת הכח היא חשובה ומקובלת. עם זאת היא איננה שייכת לסעיף 4.3.1 ויש להוסיפה בסעיף להוראות התכנית בפרק 6.6 (תחזוקה) באופן הבא: בהתקיים סיכון בטיחותי בטחוני או תפעולי חריג, יחסם המעבר בשטח בין בריכת ההשקטה לבין תחנת הכח רידינג באישור מהנדס העיר.</p>	<p>4. בסעיף 4.3.1 (שטח ציבורי פתוח- שימושים) יש להוסיף ע"פ הוראת מנהל תח"כ רדינג ייחסם המעבר בשטח היבשתי בהתקיים סיכון בטיחותי בטחוני או תפעולי חריג. תנאי זה יתקיים כל עוד תח"כ רדינג פעילה כאתר ייצור חשמל</p>
<p>ממליצים לקבל חלקית</p>	<p>הנושא מקבל התייחסות: שטח המעגנה הינו שטח ציבורי בבעלות עירונית, התכנית מאשרת הקמה ופיתוח בהתאם להוראותיה ואין להכפיף את פעילות המעגנה לגורם שאינו מוסמך לכך. בהתאם הנושא מקבל התייחסות במסגרת פרק 6.2 (תנאים בהליך רישוי סעיף ו'), בו מצוין כי: תנאי להגשת היתר הצגת תיאומים וחוות דעת עם גופים ורשויות סעיף קטן 9: 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 כח רידינג.</p>	<p>5. לא תבוצע בשטח היבשתי או הימי הצבה, הקמה או פיתוח מבלי שהתקבל לכך אישור בכתב ממנהל התחנה.</p>
<p>ממליצים לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ממליצים לא לקבל. נספח 6 מהווה נספח מנחה אשר מתייחס לנושאים תפעוליים וסביבתיים בתפעול המעגנה. מומלץ לא לקבל מהסיבות הבאות: 1. קיום מנהל תקין ועמידה בהנחיות הנספח ותקני סביבה הינו חלק מאחריות הרשות ומפעיל המעגנה. 2. מאחר והמסמך מפרט ערכים מספריים שיתכן וישתנו בהתאם לתקנים סביבתיים, לא נכון לעגנו כמסמך מחייב.</p>	<p>6. יש לכלול את נספח מס' 6 (נספח טכני) כנספח מחייב בשילוב הוראה אשר תבטיח כי סטיה מערכים המופיעים בו תחייב טיפול מיידי לטובת חזרה לערכים נורמטיביים תוך עצירת פעילות המעגנה ככל ויידרש.</p>

	<p>3. הערכים המפורטים במסמך נועדו למנוע פעילות יתרה במעגנה אשר תגרום לבעיות במערך מי הקירור של תחנת הכח, אך גם תנאים טבעיים ללא קשר לפעילות האנושית עלולים לייצר תנאים אלו, כך למשל סערת חורף וגלים בכוון מסוים וכן גל גאות בירקון עשויים ליצור תנאי עכירות החורגים מהמצויין בנספח. או למשל מהירות זרימת המים 0.2 מ"ש/שנייה הינה 0.72 קמ"ש, מהירות נמוכה מאוד לכל הדעות אשר תנאי ים גבוה ללא כל פעילות במעגנה עלולים ל"הפר" אותה.</p>	
ממליצים לקבל חלקית	<p>ההערות הנ"ל מתייחסות לנספח התנועה לפני התיאומים האחרונים שנערכו ועדכון נספח התנועה. יש לערוך מחדש את נספח התנועה בהתאם לתיאום המתקיים כעת עם אגף התנועה.</p>	<p>7. נספח התנועה שונה באופן מהותי מהסדרי התנועה והפיתוח המתואמים בין חח"י לעירייה הנמצאים כעת בדיון. על פי המתואם, השטח היבשתי ישמש כשביל אופניים. תנועת כלי רכב תחת מגבלות. יש לשמור מקום להצבת מנוף לצורך תפעול בריכת ההשקטה, כמו כן הושגו תיאומים בנושאי מיגון תאורה, מצלמות, גידור, הסדרי כניסה ויציאה.</p>

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לוועדה המקומית לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את מסמכי התכנית על פי המפורט להלן ולתת תוקף לתוכנית:

- א. בהוראות התכנית חסרה התייחסות לסימון 'הנחיות מיוחדות' המופיע בתשריט. בסעיף 4.3.2 – שטח ציבורי פתוח-הוראות: יש להוסיף סעיף 4.3.2ב - הנחיות מיוחדות, המתייחס לסימון בשם זה בתשריט ויכלול כי: 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. בהתאם, יש להוסיף סעיף זהה גם בפרק 4.1.2 – מעגנה תחום יבשתי-הוראות: יש להוסיף סעיף 4.1.2ב – הנחיות מיוחדות, המתייחס לסימון בתשריט ויכלול כי: בניה ופיתוח בשטח זה יהיו בכפוף לשמירה ותפקוד מלא של מתקני המים תוך שמירה על זיקת הנאה לטובת צורכי תחזוקה או חירום.
- ב. יש להוסיף סעיף להוראות התכנית בפרק 6.6 – 'תחזוקה' כי: בהתקיים סיכון בטיחותי בטחוני או תפעולי חריג יחסם המעבר בשטח בין בריכת ההשקטה לבין תחנת הכח רידינג באישור מהנדס העיר.
- ג. יש לעדכן ולערוך מחדש את נספח התנועה לתכנית בהתאם להסכמות אשר גובשו יחד עם אגף התנועה ולעדכןם במסמכי התכנית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4564/מק/תא/507-0524777 - מעגנת רדינג	12/07/2023
דיון בהתנגדויות	10 - 0012-23

ד. מתן תוקף לתכנית בכפוף לשינויים המפורטים מעלה

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון :

אורלי אראל וחיים גורן לא משתתפים בתוכנית.

יובל צביאל : תוכנית שהופקדה ב9.2.23  
מיכאל וין : מציג את התוכנית בקצרה

### דיון בהתנגדויות:

**חברת חשמל - יוסי דגן :** חשוב לומר שאנחנו לא מתנגדים לתוכנית של המעגנה. הסכמנו שהיא תאושר בהסדר הנכסים החתום. אנחנו נמצאים בשלב מתקדם לחתימת הסכם מול עיריית ת"א לגבי שביל אופניים שיעבור מול תחנת הכח רדינג והפקעת שטחי הציבור שנמצאים מחוץ לתחנה. לענין ההתנגדות בנקודה הראשונה היא נוגעת לתשריטת התוכנית. בשטח הציבורי שעובר בין גדר תחנת הכח לבין קו המים בשטח הציבורי יש מערך של בריכות יניקה של מים ופליטה של מים שיוצאת. הבריכות חיוניות לתחנות הכוח לקירור שלה. יכול להיות שהם יתייתרו אבל במערך יצור שיתקיים עד שנת 2030 אנחנו מבקשים שהתוכנית תכלול הערות מתאימות להתניית פעילות כדי לראות שהם עובדות. בנוסף לצורך רישום זיקת הנאה ינתנו הוראות מתאימות שיאפשרו את זיקת ההנאה לצורך השימוש. יש לסייג את ההוראות הללו לכך שהתחנת הכוח פעילה. כאשר לא תהיה פעילות נותר על הענין הזה.

בהוראות התוכנית בסעיף 4.1 – (מציג במצגת) השטח נשאר של חב' החשמל והוא בריכת השקטה שממנה נשאבים המים לקירור התחנה ומכיוון שהשטח הופך לציבורי מבוקש שינתנו הנחיות לגידור הבריכות וההוראות שכתובות לא מספקות. מבוקש שבהוראות התוכנית יכלול סעיף אחריות - מי אחראי לבצע את השילוט הגידור ומניעת נגישות מהשטח הציבורי לבריכה. אנחנו אחרי אסון גדול שהיה שם. אנחנו מוציאים שם אנשים כל יום ומדובר בסכנת חיים לכן מבוקש שהדבר יכנס ברמה מפורטת להוראות התוכנית אנחנו בעד שיועץ בטיחות יקבע את ההנחיות.

בסעיף 4.3.1 שנוגע לתכליות שמותרות בשטח הציבורי, מבוקש להוסיף שיותר תשתיות תחנות הכח רדינג לרבות מובילי מי הקרקור, תעלות מוצא וכל תשתית לשם הפעלת תחנת הכח. כמו כן מבוקש שתותר הצבת שערים גדרות מחסומים מצלמות ואביזרים אחרים לצורך תפעול התחנה ההסדרי הביטיחות וכל מה שנובע מכך. ידוע שהוראות התוכנית נותנות תשובה למה מותר בשצ"פ אבל ברגע שהתוכנית מאושרת והדבר עובר מסננת של יועצים משפטיים אז אני מבקש שזה יכנס בהוראות התוכנית. זה כלול גם באותו הסכם שנמצאים בימים אלו עם עיריית ת"א.

בסעיף 4.3.1 מבוקש להוסיף ע"פ הוראות מנהל תחנת הכח ייחסם המעבר השטח היבשתי כאשר יש סיכון בטיחותי חריג והתנאי הזה יתקיים כל המעבר נמצא ואנחנו מבקשים שזה יכנס, ברור שמדובר באירועים חריגים ולא משהו שיהיה שיגרתי.

מבוקש שלא תבוצע בשטח היבשתי או הימי הקמה ופתוח בתום ההיתר בלי שהתקבל אישור בכתב ממנהל התחנה התוכנית עונה לקבל תנאים להיתר בניה מבוקש להוסיף שאישור מנהל התחנה ידרש גם בתום ההיתר עבודות פיתוח שלא דורשות היתר בניה.

נספח מס' 6 הוא המחוסם שעצר את היכולת שלנו להסכים לתוכנית והוא מעגן בתוכו את המודל הכמותי שנוצר ממדינות הרקע ונבדק בצורה מפורטת ע"י מתכנני תחנת הכח, הערכים קריטיים והם אלה שמאפשרים את השימוש בריכת ההשקטה. לכן מבוקש שהנספח לא יהיה מנחה אלא מחייב אין כוונה ששינוי הערכים יהיו שינוי של התוכנית.

אודי כרמלי: אבל זו בדיוק המשמעות להכניס נספח מחייב.

**יוסי דגן :** אם יש סטייה מהערכים יש צורך לבצע תיקונים. נספח התנועה שונה מנספח התנועה שמתואם עם חברת אתרים מטעם עיריית ת"א אני מבין שיש נספח חדש ויש תאומים חדשים איזה פרטי גידור ביטחות משטרה הוכד'.

מענה להתנגדויות :

יובל צביאל : נותן מענה מתוך הדרפט.

יוסי מגל : בסעיף 1א הפתרון נראה אבל בשביל תפקוד מלא של תעלת המים תעלות המוצא של תחנות הכח רדינג סעיף 2א מקובל אבל אני מבקש להוסיף לרשימת התכליות להוסיף שיבהיר שאם ידרשו תשתיות לתחנות הרדינג שיותרו כי לפי הניסוח הנוכחי יש ענין של פרשנות.

אודי כרמלי : נבהיר זאת- יש לך הסכם עם אגף הנכסים ובהוראות התוכנית לא יאפשרו לך לעבוד על שטח ציבורי שהוא לא שלך בניהול הרשות ולכן צריך להיכנס להסכם עם אגף נכסים. ההסכם עם אגף הנכסים לתפעול והוא יותר חזק מהוראות.

רבקה : זה כתוב באופן ברור ופותח את הכל.

יוסי מגל : בסעיף הזה לא הסכמנו שהשטח יעבור אלא שישאר מנוהל ע"י מנהל תחנת הכח שזה מחבר את תחנת הכח עם בריכת מי הקירור שלו והוא חייב להישאר ברמת אחריות. לכן הוא נשאר אחראי גם

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג	12/07/2023
דיון בהתנגדויות	10 - 0012-23

אם הוא נשאר שטח עירוני והסמכות לסגור אם קורה אירוע בתחנה חייבת להיות שלו כי לא יהיה לו זמן לתאם אגף מה"ע זה לא משהו שגרתי אבל זה מופיע בהסכם.  
אודי : ברגע שבהסכם זה מפורט ההסכם גובר על הוראות התוכנית.  
יוסי מגל : מבוקש שעבודות בהיתר וגם עבודות שפטורות מהיתר יעברו דרכנו.  
מלי פולישוק : האם חב' חשמל בונה ושומרת על הגדר או העיריה לא ברור.  
יוסי מגל : בהסכם רשום שהעיריה אחראית על הגידור היא בונה על הגידור ושומרת עליו .  
דורון ספיר : מאושר חו"ד צוות ולתת תוקף לתוכנית.

**בישיבתה מספר 0012-23 מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את מסמכי התכנית על פי המפורט להלן ולתת תוקף לתוכנית :

- א. בהוראות התכנית חסרה התייחסות לסימון 'הנחיות מיוחדות' המופיע בתשריט. בסעיף 4.3.2 – שטח ציבורי פתוח-הוראות: יש להוסיף סעיף 4.3.2 ב – הנחיות מיוחדות, המתייחס לסימון בשם זה בתשריט ויכלול כי: 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 ח"י. בהתאם, יש להוסיף סעיף זהה גם בפרק 4.1.2 – מעגנה תחום יבשתי-הוראות: יש להוסיף סעיף 4.1.2 ב – הנחיות מיוחדות, המתייחס לסימון בתשריט ויכלול כי: בניה ופיתוח בשטח זה יהיו בכפוף לשמירה ותפקוד מלא של מתקני המים תוך שמירה על זיקת הנאה לטובת צורכי תחזוקה או חירום.
- ב. יש להוסיף סעיף להוראות התכנית בפרק 6.6 – 'תחזוקה' כי: בהתקיים סיכון בטיחותי בטחוני או תפעולי חריג יחסם המעבר בשטח בין בריכת ההשקטה לבין תחנת הכח רדינג באישור מהנדס העיר.
- ג. יש לעדכן ולערוך מחדש את נספח התנועה לתכנית בהתאם להסכמות אשר גובשו יחד עם אגף התנועה ולעדכןם במסמכי התכנית.
- ד. יש להוסיף 6.2 כי גם עבודות שאינן דורשות היתר יוצגו ויותאמו עם הגופים והרשויות ובכלל זה חברת החשמל או כל גוף אחר שיהיה אחראי על ייצור החשמל במקום.
- ה. נספח מס' 6 יש להבהיר כי נספח מס' 6 מהווה נספח מנחה יתואם מול חברת החשמל נוסח שיאפשר שינויים לנספח באישור ובתאום חברת החשמל.
- ו. מתן תוקף לתכנית בכפוף לשינויים המפורטים מעלה

משתתפים: דורון ספיר, חן קראוס, אלחנן זבולון