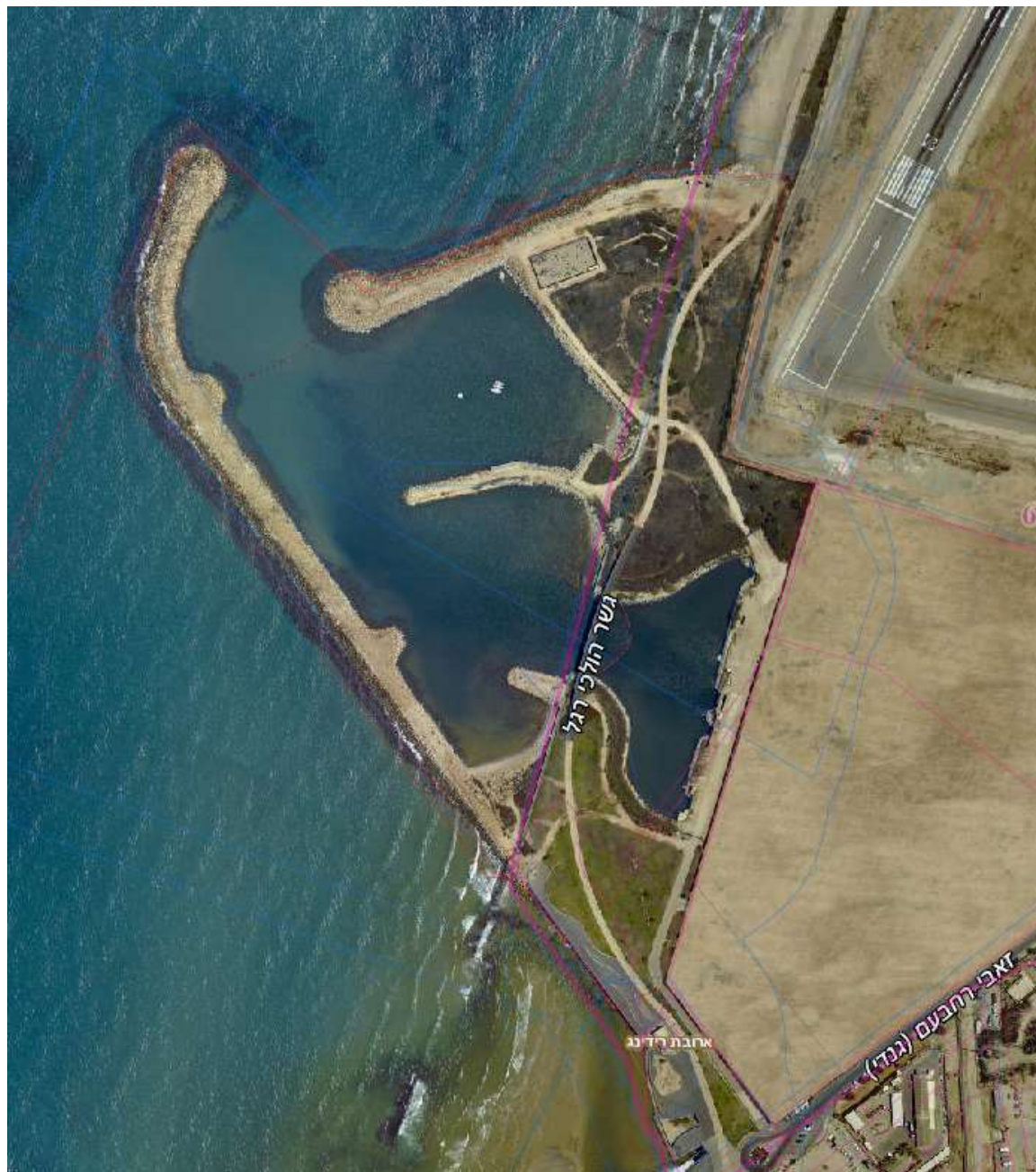


מס' החלטה	התוכן
06/06/2018	תא/מק/9102 - מדיניות לאזור תכנון 101 א' נופש וספורט ימי במעגנת רידינג
1018-0010 ב' - 10	דיון באישור מדיניות

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: מעגנת רדינג - דופן טיילת רדינג



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6900	מוסדר		8,9,11,24,25,27	
20218	לא מוסדר			999

שטח התכנית: 160.00

מתכנן: מיכאל וינד- משרד ארי כהן, מח' תכנון צפון
יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו
בעלות: עיריית תל-אביב בשטח היבשתי
 מדינת ישראל- בקטע הימי

מצב השטח בפועל:

השטח מהווה חלק מהאזור המוכרז כנמל תל-אביב ואינו פעיל כנמל. המעגנה מורכבת מ-2 בריכות- בריכה פנימית- מחוץ לקו הכחול – משמשת לשאיבת מי קירור עבור תחנת הכח רדינג. בריכה חיצונית - בריכת השקטה לבריכה הפנימית. בין שתי הבריכות עובר גשר להולכי רגל ורכבי אופנים המאפשר מעבר בין החלקים הצפוני והדרומי של טיילת החוף. האזור סגור בגדרות וסלילי תיל במטרה למנוע כניסת אנשים. בשטח-מתקני גז: תחנת מגופים של צינור הגז הנכנס לתחום היבשה, וונט לשחרור מבוקר של גז.

מדיניות קיימת:

במשך שנים נכלל השטח כחלק מתחנת הכח רדינג, ושימש את חברת חשמל ע"פ תמ"א 3/א/10. השטח היבשתי של המעגנה מהווה חלק מטיילת רדינג.

מצב תכנוני קיים:

תמ"מ 5
 תמ"א 3/א/10 – תחנת הכח רדינג מאפשרת הקמת המעגנה לציבור. תכנית המתאר תא/5000, הוראות התכנית פרק ה' המתייחס אזור יעוד 101 א' מתייחסות להקמת מעגנת נופש, פנאי וספורט במקום.

תכנית המתאר של תל-אביב-יפו, קבעה בפרק 5 ס' 5.3.1 כי: הפקדת תכנית עתידית במתחם חופי, אשר עונה על קריטריונים מסוימים, תחוייב במסמך מדיניות. הקריטריונים המתייחסים לאזור תכנון 101 א'- מעגנת רדינג, ומחייבים הכנת מדיניות:

- שטח התכנית גדול מ-5 דונם
- התכנית כוללת מוקד פיתוח חופי
- קיים בתכנית ציר ירוק עירוני או מטרופוליני
- בנספח עיצוב עירוני, מופיע אזור המעגנה כחלק ממכלול טבע עירוני- חלק מחוף הים

לכאורה, קיימת סתירה בין הוראות התכנית המייעדות אזור 101 א' למעגנה, לבין הגדרת האזור כמכלול טבע עירוני. מבחינה משפטית- הוראות התכנית גוברות על ההנחיות של נספחי התכנית. מבחינה תכנונית יעשה מאמץ להתייחס לערכי הטבע ולשמרם ככל הניתן, במקביל לפיתוח שידרש עבור המעגנה.

תקציר המדיניות:

עיריית תל-אביב-יפו בתיאום עם חברת אתרים רוצה להפעיל את מעגנת רדינג הקיימת. לשם כך, יש לקדם מסמכים סטטוטוריים:

- מדיניות לאזור התכנון
- תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית שתכלול הוראות תכנית, תשריט מצב מאושר ומוצע, נספחי תנועה, תשתיות רטובות, נספח נוף, תסקיר השפעה על הסביבה.
- אישור ולחוי"ף.
- מודלים ימיים הנערכים בימים אלו במעבדות באנגליה.

כללי:

במדינת ישראל בכלל ובתל-אביב בפרט, קיים מחסור במקומות עגינה לכלי שיט, הן לצרכי נופש והן לצרכי ספורט וחינוך ימי. תכנון ארוך טווח, המקודם במסגרת תכנית "שדה דב" כולל מעגנה עבור כ-1,000 מקומות עגינה. בטווח המיידי, בכוונת העירייה להשמיש את המעגנה הקיימת, עבור כ-300 מקומות עגינה. סל העגינה יכלול כ-20% מקומות עבור חינוך ימי וספורט ימי – ע"פ פרוגרמה מתואמת עם היח' לתכנון אסטרטגי

המחלקה לנוער וצעירים – התחום הימי ברשות הספורט העירוני. שאר מקומות העגינה יהיו עבור כלי שיט קטנים ובינוניים עד 20 מ"א.

סביבה:

בתא/5000 מוגדר המקום כמכלול טבע עירוני. בהתאם יטופל המקום בתשומת לב מייוחדת בהתייחס לעובדה זו.

- אזור המעגנה מהווה חלק ממכלול חוף הים.
- מעגנת רדינג, מהווה אזור מופר מעצם היותה מתקן תשתית שהוקם ע"י חברת חשמל.
- כניסת צינור הגז בקרבת המעגנה ותשתיות הגז בתחומה יקבלו התייחסות של היבטי בטיחות וישתלבו בפיתוח מבחינה עיצובית ככל הניתן.
- הפיתוח במקום יעשה תוך שימת לב מירבית לשמירה ככל הניתן על הצמחיה הקיימת.
- בתכנית יוגדרו, ככל הניתן, אזורי אל געת ואזורים בהם יתאפשרו בניה ופיתוח.
- הסביבה החופית הגובלת במעגנה לא תשתנה, ובהתאם ישארו סלעי הגידוד, בתי הגידול הקיימים וכד'.

פיתוח:

הפיתוח הקיים היום- המתאפיין בפיתוח אקסטנסיבי והחזרת הצמחיה המקומית לשטח ישמר. התכנית המפורטת תציג חלוקה של שטחים בתחומם תתאפשר בניה ושאר השטח יפותח כשטח ציבורי פתוח ונגיש. סך השטח הבנוי לא יעלה על 50% מהשטח היבשתי. הנחיות תא/5000 מתייחסות למעברים וצירים בתחום התכנית וסביבתה:

- בדופן תחנת הכת, יפותח מעבר ציבורי ברוחב של כ-80 מ'.
 - הפיתוח יכלול, בין היתר, ציר "טיילת החוף" ברוחב שלא יפחת מ-12 מ' וציר עירוני, ניצב לרצועת החוף שיקשר את השכונה הגובלת לאזור המעגנה ברוחב שלא יפחת מ-12 מ'.
 - תשמר רצועה פתוחה לציבור ברוחב של כ-50 מ' לאורך קו החוף.
- טבע עירוני: אזור טבע עירוני מס' 43- ע"פ תכנית האב לטבע עירוני.

תשתית פיזיות ועודיות:

כדי להפוך את המעגנה לפעילה, נדרשים שינויים הנדסיים על בסיס מודלים ימיים. יידרש שיקום שוברי הגלים הקיימים, הקמת מזח ורציפים צפים. השאיפה היא ליצר טיילת על גבי השובר גלים הקיים- שתאפשר מעבר ושהייה לציבור, בדומה לקיים במרינה תל-אביב. תדרש חפירה וחוצאת חול מקרקעית המעגנה כדי להגיע לעומק של 3.5-3 מ' עבור כלי השייט. חפירה מסוג זה נעשתה לאורך שנים ע"י חברת חשמל. יוסרו כל אמצעי הגידור הקיימים היום- סלילי תייל וגדרות בגובה 2.00 מ' ובמקומם יותקנו מעקות ע"פ הנחיות בטיחות וחוק המעגנות. כל עוד ישאבו מים מבריכת ההשקטה, יותקן מחסום פיזי שלא יאפשר מעבר בין אזור הבריכות לעגינה לאזור בריכת ההשקטה.

תשתיות עירוניות:

בתחום הרציפים יועבר מערך תשתיות: חיבורי חשמל, תקשורת, הסדרה של תשתיות רטובות, אשפה וכד'. תשתית המים מתחברת לצינור קיים ברח' רחבעם זאבי הממשיך בתוואי מתחת לגשר הקיים.

תשתיות על:

בתחום המעגנה קיימות תשתיות גז- תחנת מגופים וונט בו מתבצע שחרור גז מבוקר ומתוכנן מעת לעת. תשתית זו מטילה מגבלות בניה מגבלות שימושים ושהייה. התכנית תתייחס למגבלות ע"פ יעוץ של יועץ בטיחות לנושא הגז ובהתאם לתמ"א 37.

זכויות:

בעורף היבשתי של המעגנה, מתאפשר מוקד פיתוח ימי בהיקף שלא יעלה על 1,500 מ"ר, בתכנית של עד 50% משטח אזור המעגנה. שאר שטח המעגנה יהיה פתוח לציבור. גובה המבנים בשורה הראשונה לא יעלה על 6.5 מ'. התכנון המפורט יציג תיחום של אזורים שיאפשרו בניה ואחרים שישארו באופי הפיתוח הקיים.

שימושים:

בתחום הבנוי יתאפשרו שימושים למשרדי המעגנה, שירותים, איחסון, כיתות לימוד, בית קפה וכד'.

תנועה ותחבורה:

כלי רכב: יוסדרו דרכי גישה עבור רכב חרום, רכב שירות לפריקה וטעינה ורכב להעלאה והורדת נוסעים בלבד.
חניה: תתאפשר חניית נכים בלבד, 5-10 מקומות- ע"פ החוק. בסביבת המעגנה קיימים חניונים ציבוריים שימשו את באי המקום.
הולכי רגל ואופנים: מעבר הולכי הרגל והאופנים יהיה במעבר רציף.
הגשר הקיים יורחב ע"פ תכנון מפורט עד לרוחב של כ-12 מ', בהמשך ל"ציר הטיילת".

הליכי אישור התכנית המפורטת:

- אישור תכנית מפורטת להפקדה
- הגשת חוות דעת סביבתית לאישור משרד להגנת הסביבה – המחלקה הימית
- אישור רשות הספנות במשרד התחבורה
- אישור התכנית בוולחוף

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את המדיניות המוצעת
ולקדם בהתאם תכנית מפורטת למעגנת רדינג- לאישור בסמכות הועדה המקומית.

בישיבתה מספר 18-0010 ב' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה מהנדס העיר

מהלך הדיון:

עתליה רזניק: מציגה את המדיניות ע"פ מצגת .

הועדה החליטה:

לאשר את המדיניות ע"פ החלטת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא