

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ביובוביו 1

שם תוכנית: הנחת קו ביוב גרביטציוני תת קרקעי בתחום
בת-ים (QS)

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: בת-ים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מסי ביובוביו 1 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>גילת ארון יו"ר ועדה המחוזית</p> <p>13.11.13 י.ה.ש.</p>	<p>גרסה מס'</p> <p>תאריך: 31.10.13</p>
---	--

מאושרת

	<p>אסא יוסף - אדריכלים 29.10.13 נתניה</p>
--	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

קו הביוב "QS" הינו קו ביוב גרביטציוני דרומי חדש/מתוכנן, המהווה חלק ממערך הולכת השפכים הראשי של איגודן.

הנחת קו ביוב גרביטציוני תת קרקעי, בחלקו בחפירה וכיסוי ובחלקו במנהרת תשתיות, בתחום בת ים.

הקטע הינו לאורך הקטע הגרביטציוני של קו "Q" דרומי הקיים, שתחילתו בבת ים בשוחה Q38A וסופו בכניסה למט"ש השפד"ן בשוחה Q0.

קו הביוב "QS" המתוכנן בתחום בת-ים, יהיה בקוטר פנימי של 2,000 מ"מ, באורך של כ-895 מ"א, ויעבור בתחום בת ים, מנקודה Q22 בשדרות הקוממיות עד נקודה P-18A בדרום שטח השיפוט העירוני.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הנחת קו ביוב גרביטציוני תת קרקעי בתחום בת-ים (QS)

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ביובוביון 1

מספר התוכנית

8.266 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

27.10.13

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62 לחוק

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת-ים

קואורדינטה X 176,500
קואורדינטה Y 656,250

התכנית חלה על השטחים שבתחום התכנוני של עיריית בת ים, באזור שבין שדרות הקוממיות בצפון לבין גבול השיפוט הדרומי עם ראשון לציון.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בת-ים

התייחסות לתחום הרשות

תל-אביב

נפה

בת ים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה ל.ר.
רחוב ל.ר.
מספר בית ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
79,80,81		• חלק מהגוש	• מוסדר	3947
128,129,134		• חלק מהגוש	• מוסדר	7122
1,2,3,4		• חלק מהגוש	• מוסדר	7125

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

מאושרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/11/2006	696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 3/ב/34. הוראות תמ"א 3/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 3/ב/34 -
12/7/2007	1955	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34 -
30/11/1967	1414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות רצ/170. הוראות רצ/170 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/170
16/4/1982	2802	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בי/270. הוראות בי/270 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/270 -
24/7/2008	5835	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בי/מק/286. הוראות בי/מק/286 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/מק/286 -
22/10/1978	2473	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בי/197. הוראות בי/197 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בי/197 -
29/7/2010	6113	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תת"ל 36. הוראות תת"ל 36 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תת"ל 36 -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אסא אדריכלים	27.10.13	ל.ר.	15	ל.ר.	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אסא אדריכלים	27.10.13	1	ל.ר.	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	אוקטובר 2012	2	18	שונים	• מחייב	תכנית ביו (פרשה טכנית)
	ועדה מחוזית	חיים כהנוביץ	אוקטובר 2012	ל.ר.	23	ל.ר.	• מנחה *	נספח נופי (חוברת)
	ועדה מחוזית	חיים כהנוביץ	אוקטובר 2012	2	ל.ר.	1:500, 1:100	• מנחה*	נספח נופי

כל מסמכי התוכנית 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.

* למעט גובה הקיר שהינו מחייב, בהתאם לשינויים בגובה, כמפורט בנספח.

מאושרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	מרק אוקון	011029006		איגודן-איגוד ערים דן לתשתיות איכות הסביבה	501400014	אבן גבירול 218 ת"א	03-7914500		03-7914505		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מרק אוקון	011029006		איגודן-איגוד ערים דן לתשתיות איכות הסביבה	501400014	אבן גבירול 218 ת"א	03-7914500		03-7914505	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית ראשלי"צ	500283007	הכרמל 20, ראשון לציון	03-9547777		03-9547133	
			עיריית בת-ים	500262001	נורדאו 17, בת-ים	03-5556020		03-5556089	
			מדינת ישראל		דרך מנחם בגין 125 ת"א	03-7632278		03-7632279	

מאשר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
assaj@zahav.net.il	03-6021189	050-5230096	03-6021118	אוסישקין 46 ת"א			22990	50070697	יוסף אסא	אדריכל	• עורך ראשי
mail@hf-mapping.co.il	03-9626874		03-9627082	הכשרת הישוב 10 ראשלי"צ	511582447	הלפרין-פלוס 1991 בע"מ	442	42468215	משה פלוס	מודד	• מודד
balasha@bj-is.com	04-8603601		04-8603600	דרך העצמאות 31 חיפה	512736612	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	10042	042544486	נתן גראואר	מהנדס	• מתכנן קו הביוב
omer@kahanovi.co.il	03-7527684		03-6132165	דב פרידמן 8 רמת-גן	003788809	חיים כהנוביץ' אדריכלות נוף	19156	003788809	חיים כהנוביץ'	אדריכל נוף	• יועץ פיתוח

מאושרת

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מהנדס הוועדה המקומית	מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
קו הביוב	צינורות הובלת ביוב בתת הקרקע המהווים את קו הביוב QS.
הרצועה לביוב	רצועת התשתיות התת קרקעיות לביוב
קו מי ההתפלה	קו המיים המותפלים נשוא תת"ל 36, העובר בתחום תכנית זו.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הנחת קו ביוב תת קרקעי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת המסגרת התכנונית להנחת קו ביוב גרביטציוני תת קרקעי.
- קביעת מגבלות בניה והוראות בניה, לצורך הקמת רצועת תשתיות תת קרקעית לביוב.
- קביעת הוראות בעניין הקמת אתרי התארגנות זמניים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 8.266

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מגורים
			ל.ר.	ל.ר.	מס' יחיד	
			ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	דיוור מיוחד
			ל.ר.	ל.ר.	מס' יחיד	
			ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מסחר
			ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	תעסוקה
			ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מבני ציבור
			ל.ר.	ל.ר.	חדרים	תיירות /
			ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מלונאות

מאושרת

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי וזאיך בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	עמ"י תכניות מאושרות אחרות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
		ל.ר.			ל.ר.	

מאושרות

מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: ייעוד עפ"י תכניות מאושרות אחרות		
4.1.1 שימושים		
א.	בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין.	
ב.	צינורות להובלת ביוב בתת הקרקע.	
ג.	אתרי התארגנות זמניים	
4.1.2 הוראות		
א.	הרצועה לביוב 1. רוחב הרצועה לביוב יהיה 10 מטרים. 2. תתאפשר סטייה של תוואי צינור הביוב בתוך הרצועה לביוב.	
ב.	הגבלות בניה 1. לא תותר בניית מבנים בתחום רצועת הביוב אלא בכפוף לתנאים הבאים: 1.1. הוראה זו לא תחול על מבנים קיימים ומסילות רכבת עפ"י תכניות מאושרות. 1.2. ביחס לבניה חדשה ולתוספות לבניה קיימת עפ"י תכניות מאושרות, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה היוועצות עם איגודן. 2. על אף האמור לעיל, תתאפשר בניית יסודות למבנים במרחק אופקי 4 מ' מדופן צינור השפד"ן וכן ניתן יהיה לבנות באופן זיזי מבנה מעל פני הקרקע במרחק אופקי של 2 מ' לכל הפחות מדופן צינור השפד"ן. הבניה תהיה בתיאום מראש עם איגודן. 3. תותר סלילת דרכים ו/או כבישים ו/או התקנת חניות בתחום רצועת הביוב, בתיאום מראש עם איגודן. 4. נטיעות קלות וגינון בתחום רצועת הביוב לא ידרשו תיאום עם איגודן, למעט נטיעת עצים, שעבורם נדרש תיאום מראש עם איגודן.	
ג.	אתרי התארגנות 1. לאורך תוואי צינור הביוב, תותר הקמת אתרי התארגנות זמניים לתקופת ההקמה של תשתיות הביוב התת קרקעיות. 2. שטחי הבניה המותרים בכל אחד מאתרי ההתארגנות הזמניים יהיו 750 מ"ר.	
ד.	פירים תת קרקעיים מיקום פירים תת קרקעיים והגישה אליהם, במידה ויתוכננו, יהיו באישור מה"ע	
ה.	צינורות איורור מיקום צינורות איורור והגישה אליהם, במידה ויתוכננו, יהיו באישור מה"ע.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי					צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי			
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות	
יעוד על פי תכניות מאושרות אחרות	1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

* על פי התכניות המאושרות החלות על המקרקעין

מאושרות

6. הוראות נוספות

6.1 אתרי התארגנות זמניים

1. בשטחים הסמוכים לקו הביוב המתוכנן תותר הקמת אתר התארגנות, שיכלול מחנה קבלן, עירום עפר זמני וכד'.
2. אתרי ההתארגנות יוקמו על גבי יעודי קרקע קיימים, בהתאם לתכניות מאושרות.
3. באתרי ההתארגנות יוצבו/ יוקמו מבנים למשרדים, לשירותים, למחסנים, למיכלים, לחדרי מנוחה, לאחסנת ציוד הנדסי, חומרי בניה וכו', וכל שימוש אחר הנדרש לצורך תפקוד תקין של האתר.
4. אין בשימוש באתרי ההתארגנות הזמניים, כדי לשנות את יעודי הקרקע הקיימים בהתאם לתכניות מאושרות.
5. באתרים אלו יותר שימוש זמני בהתאם להוראות שבסעיף 4.1.2 (ג) שבתוכנית זו.
6. הקמת אתרי ההתארגנות תהיה באישור מהנדס העיר בת ים.
7. לפני תחילת עבודות העפר יסומן שטח ההתארגנות.
8. שימושם הזמני של שטחים אלה יבוטל עם השלמת ההקמה של קו הביוב QS. תוך חודש ממועד השלמת ההקמה של קו הביוב QS יהרסו ויפונו המתקנים שהוקמו עבור ההתארגנות, האתר יפונה והשטח יוחזר לקדמותו.
9. בסמכות הוועדה המחוזית לדרוש התחייבות לפינוי אתר ההתארגנות ותכנית שיקום נופי לשטח.

6.2 תנאים לביצוע העבודות

1. הגשת תכנון הנדסי מפורט, הכולל תנוחה, חתכים, פרטים ואפשרות לכניסת קו מי ההתפלה למנהרת תשתיות, בהתאם לתנאי משרד הבריאות ולאישורו.
2. מסמכי התכנון המפורט של המרחב הציבורי יאושרו ע"י מתכנן(נת) המחוז, טרם פרסום מכרז לביצוע ע"י מגיש התכנית.
3. יש לתאם עם מהנדס העיר בת ים את תכנית פיתוח נופי – אדריכלי, שתכלול מיקום פירים תת קרקעיים והגישה אליהם, צינורות אוורור, גובהם ומראם מעל פני השטח ותכנית פיתוח השצ"פ, לרבות תיאור סוגי הצמחייה, קשר בין המפלסים השונים, חומרי הגמר השונים, קירות, מעקות, מדרגות ותאום מועדי ביצוע קו הביוב.
4. הצגת חוות דעת הגופים הבאים למתכנן(נת) המחוז לעניין התכנון המפורט:
א. משרד הבריאות.
ב. חבי מקורות.
ג. עיריית בת-ים לנושא תכנון נופי.
5. הגשת לוח זמנים לביצוע עבודות להקמת קו הביוב בתיאום עם חבי מקורות האחראית על ביצוע קו המיים.
6. פרטי בניה כגון גדרות, קירות כולל גובה קירות, מעקות ומדרגות יהיו באישור מהנדס העיר.

6.3 הוראות לעירום עפר

1. עירום עפר זמני יהיה בתחום הקו הכחול.
2. עודפי עפר ופסולת יפונו לאתר סילוק מוסדר מאושר ע"י היחידה הסביבתית בת ים.

6.4 הוראות פיתוח

1. הוראות לשיקום נופי ייעשו לפי הנספח הנופי הנלווה לתכנית, אשר נערך לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב-1962.
2. כל סטייה מהנספח הנופי אשר תותר באישור מהנדס הועדה המקומית, לא תהווה סטייה מתכנית זו.
3. שוחות הביוב בתחום שבילים מרוצפים יהא בגובה השביל המרוצף. שוחות ביוב בשטחים פתוחים יהיו בגובה כ- 30 ס"מ ויטושטשו ע"י צמחיה.

מאושרת

6.5. עצים
א. העצים הנמצאים בקרבת קו הביוב, אשר עלולים להפגע מעבודות ההקמה יטופלו טרם ההקמה ובמהלכה ע"י אגרונום מומחה ועל חשבון מגיש התכנית. ב. פגיעה בעצים תחייב אישור של פקיד היערות.

6.6. תביעות
מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת יסבגין כל תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ככל שתוגש.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	בהינף אחד	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך: 29.10.2013 מספר תאגיד:	חתימת מרק אוקון יועץ לתשתיות איכות הסביבה	שם: תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 29.10.13 מספר תאגיד:	חתימת מרק אוקון יועץ לתשתיות איכות הסביבה	שם: תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 29.10.2013 מספר תאגיד:	חתימת מרק אוקון יועץ לתשתיות איכות הסביבה	שם: תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: _____ מספר תאגיד: _____	חתימה: _____ חתימה: _____	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: _____ מספר תאגיד: _____	חתימה: _____ חתימה: _____	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: _____ מספר תאגיד: _____	חתימה: _____ חתימה: _____	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרקע