

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס': ביוב/תא/3

שם תוכנית: הנחת קו ביוב תת קרקעי, ידידיה, תל-אביב (YD)

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל-אביב ושטח ללא שיפוט

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' ביוב/תא/3 התכנית מאשרת מכון סעיף 108 (ג) לחוק גילה אהרון יו"ר הוועדה המקומית	

דברי הסבר לתוכנית

קו "YD" הינו קו ביוב גרביטציוני המתוכנן להעסקת קטע קו "C", והמהווה חלק ממערך הולכת השפכים של קו איגודן.
 קו זה יקלוט את שפכי דרום רמת גן ויקלוט את שפכי שכונת ידידיה.
 קו YD יהיה באורך כ-1,800 מ', ויעבור משוחת C117 אל שוחת NN3 לאורך תעלת הטייה של נחל איילון וצמוד לשבילים בתחומי פארק אריאל שרון שנמצא בשלבי הקמה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הנחת קו ביוב תת קרקעי, ידידיה, תל-אביב (YD)

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

ביוב/תא/3

מספר התוכנית

21,678 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

29.12.2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

• 62 לחוק

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל-אביב/שטח ללא שיפוט
		קואורדינטה X	181,500
		קואורדינטה Y	661,000

1.5.2 תיאור מקום התכנית חלה על השטחים שבתחום התכנוני של עיריית תל אביב, ובשטח ללא שיפוט, באזור שבין ידידיה לבין תחנת שאיבה איילון.

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	תל-אביב/שטח ללא שיפוט
		התייחסות לתחום הרשות	• כל תחום הרשות
		נפה	תל-אביב
		יישוב	ל.ר.
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה	ידידיה ופארק מנחם בגין
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6035	• מוסדר	• חלק מהגוש		1-4,6-7
6036	• מוסדר	• חלק מהגוש		1-18
6136	• מוסדר	• חלק מהגוש		62-63,71,74
6137	• מוסדר	• חלק מהגוש		80
6138	• מוסדר	• חלק מהגוש		21-24,42,44 46-48,50-67, 71,74,82,97,
6139	• מוסדר	• חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 3/5 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 3/5. הוראות תמ"מ 3/5 תחולנה על תכנית זו.	5399	23/5/2005
תגפ 577 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תגפ/577. הוראות תגפ/577 תחולנה על תכנית זו.	3983	3/4/1992
1358 ד' ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 1358 ד'. הוראות 1358 ד' תחולנה על תכנית זו.	4263	24/11/1994
577 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 577. הוראות 577 תחולנה על תכנית זו.		3/4/1992

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית ✓	• מחייב	ל.ר.	15	ל.ר.	דצמבר 2014	אסא אדריכלים		
תשריט התוכנית ✓	• מחייב	1:1250	ל.ר.	1	10.9.13	אסא אדריכלים		
תכנית ביוב (פרשה טכנית)	• מחייב	1:1250	2	2	יוני 2014	בלשה-ילון		
נספח נופי	• מנחה	ל.ר.	10	1	יוני 2014	חיים כהנוביץ		
מופע שוחות ע"ג מצב קיים	• מנחה	1:1250	ל.ר.	1	יוני 2014	חיים כהנוביץ		
מופע שוחות ע"ג מצב מתוכנן	• מנחה	1:1250	ל.ר.	1	יוני 2014	חיים כהנוביץ		
נספח עצים בוגרים	• מנחה	1:1000	ל.ר.	1	יוני 2014	רז מיכלוביץ		

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.

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)
				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
				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 ת"א יפו		כיכר רבין ת"א				
			רשות הפתוח						
			מדינת ישראל מ.מ.י		דרך מנחם בגין 125 ת"א	03-7632278		03-7632279	
			משכנתאות ופיתוח נכסים בע"מ						
	מוכתר הכפר סלמה								

מאשרת

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	יוסף אסא	50070697	22990		אויסקין 46 ת"א	03-6021118	050-5230096	03-6021189	assaj@zahav.net.il
מודד	משה פלוס	42468215	442	511582447	הכשרת הישוב 10 ראשלי"צ	03-9627082		03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
יועץ תשתיות	ולדימיר קליימן	306033028	58426	512736612	דרך העצמאות 31 חיפה	04-8603600		04-8603601	balasha@bj-is.com
יועץ פיתוח	אדריכל נוף	003788809	19156	03788809	חיים כהנוביץ' אדריכלות נוף	03-6132165		03-7527684	
יועץ עצים	אדריכל נוף	029736758		029736758	רז מיכלוביץ' אדריכלות נוף ויעוץ נופי	ת.ד. 2310 רחובות		077-5319503	info@mraz.co.il

מאשרת

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
ל"ר	

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 גרביטציוני.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

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

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	21,678
-------------------------	--------

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

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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.

מאושרת

מאוסרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: ייעוד עפ"י תכנית מאוסרת אחרת	
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.	רצועת התשתיות התת קרקעיות לביוב (להלן: "רצועה לביוב")	1. רוחב הרצועה לביוב יהיה 10 מטרים. 2. תתאפשר סטיה של תוואי צינור הביוב בתוך הרצועה לביוב.
ב.	פירים תת קרקעיים	1. תותר הקמת פירים תת קרקעיים בהתאם לנספח הנופי. 2. תותר הקמת מכסים/דלתות לפירים במפלס הקרקע. 3. שינוי במיקום הפירים הנ"ל אשר יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית הרלוונטית / מתכנן המחוז עבור שטח גלילי, לא יחשב סטיה מהתכנית.
ג.	צינורות איורור	1. תותר הקמת צינורות איורור בקוטר של "10"-4" ובגובה עד 1.0 מטר מעל פני הקרקע. 2. שינוי במיקום צינורות האיורור הנ"ל אשר יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית הרלוונטית/ מתכננת המחוז עבור שטח גלילי, לא יחשב סטיה מהתכנית.
ד.	הגבלות בניה	1. לא תותר בניית מבנים בתחום רצועה הביוב אלא בכפוף לתנאים להלן: 1.1. הוראה זו לא תחול על מבנים קיימים או תוספות להם המותרות עפ"י תכניות מאושרות. 1.2. ביחס לבניה חדשה עפ"י תכניות מאושרות, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה היוועצות על איגודן. 2. תותר סלילת דרכים ו/או כבישים ו/או התקנת חניות בתחום רצועת הביוב. 3. נטיעות קלות וגינון בתחום רצועת הביוב יותרו רק בתיאום ואישור עם איגודן.
ה.	הנחיות מיוחדות	1. לאורך תוואי צינור הביוב, תותר הקמת אתרי התארגנות זמניים לתקופת ההקמה של תשתיות הביוב התת קרקעיות ולא יותר מ- 24 חודשים. 2. בכל אחד מאתרי ההתארגנות הנ"ל, תותר הקמת מבנים זמניים, למשרדים, לשירותים, למחסנים, למיכלים, לחדרי מנוחה, לאחסנת ציוד הנדסי וחומרי בניה וכו'. 3. שטחי הבניה המותרים בכל אחד מאתרי ההתארגנות הזמניים יהיו 750 מ"ר. 4. כל אחד משטחי ההתארגנות הזמניים, יפורק ויפונה. השטח יושב לקדמותו, תוך חודש ממועד הפעלת קטע צינור הביוב שלשם הקמתו נדרשו שטחי ההתארגנות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

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

* על פי תכנית מאושרת

מאושרת

6. הוראות נוספות**6.1. הנחיות מיוחדות**

1. אתרי ההתארגנות יוקמו על גבי יעודי קרקע קיימים, בהתאם לתכניות מאושרות.
2. אין בשימוש באתרי ההתארגנות הזמניים, כדי לשנות את יעודי הקרקע הקיימים בהתאם לתכניות מאושרות.
3. באתרים אלו יותר שימוש זמני בהתאם להוראות שבסעיף 4.1.2 (ה) שבתוכנית זו.
4. שטחי התארגנות מחוץ לתחום תכנית זו יבוצעו עפ"י האמור בתכניות המאושרות החלות בשטח.

6.2. הוראות לעירוס עפר

1. עירוס עפר זמני יהיה בתחום הקו הכחול.
2. עודפי עפר ופסולת יפנו לאתר סילוק מוסדר מאושר ע"י היחידה הסביבתית תל אביב-יפו ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה עבור השטח ללא שיפוט.
3. שטח עירוס זמני ליד ת"ש איילון יגודר, גובהו לא יעלה על 5 מ'.

6.3. הוראות פיתוח

1. הוראות לשיקום נופי ייעשו לפי הנספח הנופי המנחה לתכנית, אשר נערך לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב-1962.
2. כל סטייה מהנספח הנופי אשר תותר באישור מהנדס הועדה המקומית הרלוונטית/ מתכננת המחוז, לא תהווה סטייה מתכנית זו.
3. שוחות הביוב בתחום שבילים מרוצפים יהיו בגובה השביל המרוצף. שוחות ביוב בשטחים פתוחים יהיו בגובה כ-40 ס"מ ויטושטשו ע"י צמחיה כדוגמת הקיימת. לא יהיו שבילים ייעודיים לשוחות אלה. השבילים הקיימים, בהם ייקבעו שוחות ביוב, ישוקמו בהתאם לחומרי השבילים הקיימים.

6.4. תנאים לביצוע העבודות

1. הגשת תכנית הנדסית פורטת לאישור משרד הבריאות הכוללת תנוחה, חתכים ופרטים, לפני תחילת העבודות. אישור משרד הבריאות יועבר למתכננת המחוז לפני תחילת הביצוע.

6.5. עצים

- א. עפ"י חוות דעת פקיד היערות עצים מספר 6,7,13 ומקבץ עצים 12 – לשימור לפי הנחיות ומפרט של אגרונום. עצים מספר 2-5, 8-11 – להעתקה לאחר קבלת אישור מפקיד היערות ולאחר תאום הנדסי. עבודות ההעתקה יתבצעו בלוי אגרונום. עצים מספר 1,14,15 – לכריתה לאחר קבלת היתר מפקיד היערות. שינוי בהנחיות המפורטות לעיל יהיה בהתאם לחוות דעת פקיד היערות לעת ביצוע קו הביוב ובאישור מתכננת המחוז.

6.6. תיאומים

1. תכנון מפורט של קו הביוב בתחום פארק אריאל שרון יתואם עם רשויות הפארק. התיאום יובא לידיעת מתכננת המחוז.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בהינף אחד	ל.ר.

7.2. מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

מאושרת

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:	מגיש התוכנית
מרק אוקון		26.11.14		
תאגיד/שם רשות מקומית/תשתיות איכות הסביבה				
שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:	עורך התוכנית
מרק אוקון		26.11.14		
תאגיד:				
שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:	יזם בפועל
מרק אוקון		26.11.14		
תאגיד:				
שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע