

4018574

11-11-2010

מרחב תכנון מקומי "א-6 ייבה"

תכנית מפורטת מס' טב/ 3309

<p>משרד הפנים מחוז מרכז</p> <p>29. 11. 2010</p> <p>נתקבל תיק מס' _____</p>
--

הוראות התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "א-6 ייבה"

<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' <u>א/ 3309</u></p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק <u>22/10/10</u></p> <p>י"ד הועדה המחוזית</p>

מחוז המרכז
מרתב תכנון מקומי " אל-טייבה "

תכנית מפורטת מס' טב/3309
המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית טב/1/919

اللجنة المحلية للتنظيم والبناء - الطيبة	
חוק התכנון והבניה תשבי"ח 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה	
תכנית מס' טב/	3309
הומלצה להפקדה בשייבה מס	2/2006
מיום	22.2.06
יושב ראש הועדה	מחננס הועדה

מחוז : המרכז
נפה : השרון
המקום : טייבה
גוש : 7833
חלקות : 10 ח"ח
מגרשים : א,ב,ג,ד, לפי טב/1/919
שטח התכנית : 11.637 ד'

א. גבול התכנית מסומן בקו כחול בתרשים המצורף.

ב. בעל הקרקע : מחמד סעיד חסן קאסם- ת.ז. 035429109 - ת.ד. 34 טייבה 40400.

ג. יוזם התכנית : מחמד סעיד חסן קאסם- ת.ז. 035429109 - ת.ד. 34 טייבה 40400.

ד. מחבר התכנית : אדר' אימן חגי- יחיא- אדריכל ומתכנן ערים
טייבה 40400 - ת.ד. 506 טל : 09-7992164

ה. מטרת התכנית :

1. שינוי ייעוד מ-אזור חקלאי ל-גן אירועים (אולם שמחות) סגור, ושטח ציבורי פתוח לצדי הנחל.
2. שינוי ייעוד מ-אזור תחנת תדלוק ושירותי דרך ל-שטח ציבורי פתוח לצדי הנחל.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה.

ו. מסמכי התכנית :

1. הוראות התכנית הכוללים 6 עמודים.
2. תשריט הכולל תרשים סביבה בקני"מ 1:5000, תרשים התמצאות כללית בקני"מ 1:20.000, תרשים מצב מאושר ומוצע בקני"מ 1:500.
3. גליון הכולל : נספח תנועה בקני"מ 1:500, (מנחה).
נספח בינוי בקני"מ 1:250, (מנחה).
4. נספח נופי סביבתי - תשריט בקני"מ 1:500, (מנחה).
- מסמך 3 עמודים, (מנחה).

ז. רישום שטחים ציבוריים :

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין.

ח. שלבי ביצוע :

5 שנים.

ט. הוראות כלליות :

כל ההוראות של תכנית טב/1/919 חלות על תכנית זו, במידה ולא שונו בתכנית זו. ההוראות בקשר לשימוש האיזורים מפורט בלוח האזורים המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

כוח אזורים לתכנית מס' טב' / 3309

תנאים מיוחדים	קווי בנין		מקסימום שטח בניה % - ב	מספר הקומות	רוחב חזית	מינימום שטח המגרש ב-מ"ד	צבע האזור	האזור
	אחורי	חזית						
1- בניינים קיימים יאשרו לפי המצב הקיים. 2- בניה חדשה תהיה לפי הקונטור הקיים.	5	4	40%	קומה אחת	בהתאם לתשריט	2800	ירוק מוחכם קו אדום	גן אידועים
			10%		בהתאם לתשריט	6650	סגול	תחנת דלק ושירותי דרך
לפי תכנית מאושרת								
							ירוק	ש.צ.פ.
השטח ישמש לגינוניטעוה, ספורט, מתקני משחקים ושנילי אופניים וחולכי רגל								

י. תקנות כלליות לבריאות הציבור :

ביוב :

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
2. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי.
3. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
5. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
6. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
7. לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.

ניקוז :

1. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
2. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.
3. מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה ינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
4. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.
5. תכנון הנחל הסמוך לתכנית נתון לרשות הניקוז בלבד.

איכות הסביבה :

השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואיים חזותיים או אחרים.

אקוסטיקה :

יש להתקין מערכת סאונד קבועה הכוללת 4 רמקולים בינוניים של פול רנג' התלויים מעל הבמה מצד השולחנות בגובה כ-3 מ' מהרצפה. הרמקולים יכוונו למרכז הבמה (נגד כיוון השולחנות). כמו כן יש להפעיל באולם מכשיר התקן מד רעש מסוג STOPNOISE300, או שווה הערך אשר יותקן ויכויל עפ"י הוראות היצרן ע"י איש הסאונד המאושר ע"י הספק עפ"י דרישות התקנות רישוי עסקים להגבלת רעש באולמות שמחה וגני אירועים. התקן מד הרעש יכוון עפ"י התקנות כך שעוצמת המוסיקה המרבית תוגבל ל-85Db (A) ביחידות leq(10 sec) Slow במקומות הישיבה הקרובים. לאחר כיוון מכשיר התקן מד רעש יהיה נעול והמפתח יועבר לבעל העסק. כמו כן במקומות קריאים ונראים לעין כנדרש בתקנות יש להתקין שלטים האומרים כי במקום הותקנה ומופעלת מערכת להגבלת עוצמת הרעש. תכנית האולם עם סימון רחבת הריקודים, אזורי מקומות הישיבה וכן פרטי מערכת מוסיקלית, מיקום הרמקולים, המיקרופון הבקר ונורת התרעה של התקן מד הרעש תוגש לרשות הרישוי בשלב קבלת רישיון עסק.

תנאי לרישיון עסק :

בשלב רישיון העסק תידרש עמידה בתקנת רישוי עסקים (התקן מד רעש באולמות שמחות וגני אירועים), התשס"ו-2006.

תברואה :

- מבנה אולם האירועים יתוכנן בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- בקשה להיתר בניה תוגש ללשכת הבריאות, נפת נתניה לקבלת חוות דעת.
- לאולם האירועים יסופקו מים באיכות מי השתייה.
- יתוכנן מערך קדם טיפול בשפכים לפני חיבור קו ביוב למערכת ביוב מרכזי.

י"א. הטל השבחה :

יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

י"ב. חניה :

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן ההיתר ומיקומה בהתאם לנספח החניה המנחה המצורף לתכנית.


י"ג. תנאי למתן היתר בניה :

- 1- פיתוח השצי"פ והשביל לאורך הנחל.
- 2- התקנת מפריד שומנים לטיפול בשפכים של אולם האירועים העומדים בתקן ואיסור הזרמה לנחל.
- 3- מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :
 - א- הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413, (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב- על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 .

י"ד. תכליות :

- 1- גן אירועים, השימושים המותרים :
 - א- אולם אירועים.
 - ב- חניה.
 - ג- שטחים מגוננים.
- 2- תחנת דלק ושירותי דרך : לפי תכנית מאושרת טב /1/919.
- 3- שטח ציבורי פתוח לצידי הנחל :
 - א- ניתן להכשיר דרך מצעים לאורך הנחל עבור הולכי רגל ושביל אופניים, פיתוח פינות הישיבה יהיה מינימלי מחומרים טבעיים בלבד.
 - ב - יש להשתמש בצמחייה ארץ ישראלית של גדות נחלים. (אפשרי גם עצי בוסתן)
 - ג - ריסוס צמחייה פולשנית יבוצע במסגרת תכנון מפורט.
 - ד- חיפוי דפנות הואדי בבטון צבוע בגוון אדמה מקומית לכל אורכו בהתאם לתכנון יועץ ניקוז.
 - ה- שביל מרוצף אבן המפריד בין המבנים והואדי עם מקומות ישיבה ופיתוח הרחבה מערבית לאולם האירועים.
 - ו- נטיעת עצי צל בין השביל המרוצף לבין הואדי ושתילת צמחי כיסוי.

חתימת המתכנן


די"ר אינג' אימז ס. חל-חיא
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 100612
נייד : 0544429260

חתימת היוזם

~~חסן קאסימ ונווי~~
~~סוגל טייבה~~

חתימת הבעלים

~~חסן קאסימ ונווי~~
~~סוגל טייבה~~