

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 408-0128983

נת/20/401/א/24 - מסחר בתחנת דלק עיר ימים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מרכז

30-11-2016

נתקבל

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי נתניה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

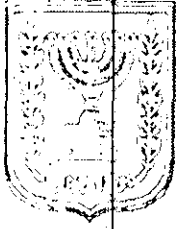
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית/משנה לתכנון ולבניה נתניה
אושר
בישיבה מס' 52 מיום 16/10/16
ש.י.ח.ס.
מנהל העיר

נבדק וניתן להפיק / אשר
מינהל התכנון - מחוז מרכז
מתכנת מחוז מרכז
3/1/16

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
הי שדה תכנית מס' 408-0128983
התכנית מאשרת מכוח סעיף 103 (א) לחוק
ביום 13.7.16
התכנית לא נקבעה נעזרה אחרת
התכנית נקבעה נעזרה אחרת
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת שטח למסחר בתחנת דלק קיימת, מדרגה א', לפי תכנית מאושרת מס נת/ מק/ 401 /20 /א/ 1 ותוספת זכויות בניה למסחר. הכניסה והיציאה יהיו ללא שינוי מהתכנית המאושרת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 408-0128983

1.2 שטח התכנית 4.005 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

קואורדינאטה X 185880

קואורדינאטה Y 687363

1.5.2 תיאור מקום שכונת עיר ימים בדרום נתניה, סמוך לקניון עיר ימים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

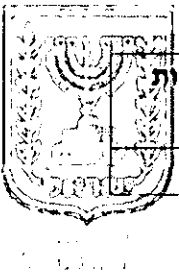
נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	שד בן גוריון		

שכונה עיר ימים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9043	מוסדר	חלק	13	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נת/מק/401/20/א/1	57

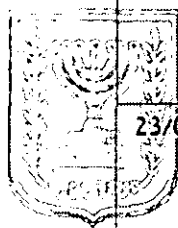
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים ילקוט	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/18/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 על כל שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
נת/400/7	שינוי	תכנית מזו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות התכנית נת/400/7 על תיקוניה, יחולו על תכנית זו.	2844		26/08/1982
נת/מק/401/20/א/1	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית נת/מק/401/20/א/1, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.	5749	922	13/12/2007



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
כן	הוראות התכנית	מחייב	1:250	1		משה ורד		תשריט מצב מוצע
כן	תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1	26/01/2016	משה ורד	26/01/2016	טבלת מצב מאושר
לא	זכויות בניה מאושרות	רקע	1:250	1	02/08/2016	משה ורד	04/08/2016	נספח בינוי מחייב לעניין מיקום המסחר, קווי הבניין ומיקום נקודות המילוי, עמדות התדלוק, הכניסה והציאה וכן כל עניין אחר הנדרש עפ"י תמ"א 4/18.
לא	תנועה	מחייב	1:250	1	30/12/2015	גור פוכס	09/10/2016	נספח זה יהיה מחייב לעניין כניסה וציאה וזיקת הנאה.
לא	מצב מאושר	רקע	1:500	1	02/08/2016	משה ורד	09/10/2016	תשריט מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 המסמכים ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
meira.labes@dor-energy.com	03-7604804	09-9618600	יקום	רחוב יקום	יקום	דור אלון אנרגיה יקום בישראל בע"מ			פרטי	חברת דלק

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
meira.labes@dor-energy.com	03-7604804	09-9618600		רחוב יקום	יקום	דור אלון אנרגיה יקום בישראל(1988) בע"מ			בעל זכיון

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
meira.labes@dor-energy.com	03-7604804	09-9618600		רחוב יקום	יקום	דור אלון אנרגיה יקום בישראל (1988) בע"מ			חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
info@vered-arch.com	03-6958458	03-6955747	14	מודיליאני	הל אביב- יפו	מ.ורד אדריכלים בע"מ		משה רד	עורך ראשי	אדריכל
ram@ram.org.il		03-9613720	4	הנח"ל	ראשון לציון	רס מדידות	723	רס בן חיים	מודד	
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433	03-7554444	11 ב	בן גוריון דוד	בני ברק	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	103059	גור פוכס	יועץ	מהנדס תנועה



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקצאת זכויות בניה לשימוש מסחר, ללא שינוי בעמדות התדלוק והמיכלים בתחנה הקיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מתחנת דלק למסחר ותחבורה.
2. קביעת זכויות למסחר.
3. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחלקה 12 בגוש 9043.
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.005			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מסחר (מ"ר)	מ"ר	60	+240	300	הייעוד המוצע הוא מסחר ותחבורה

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותחבורה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ותחבורה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תחנת תדלוק	4,005	100
סה"כ	4,005	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותחבורה	4,007.84	100
סה"כ	4,007.84	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	188.92

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותחבורה
4.1.1	שימושים
4.1.2	תחנת תדלוק מדרגה א, שרותי דרך, מתקן לרחיצת מכוניות ושרותי רכב, מסעדה, בית קפה, מזנון חנויות נוחות.
4.1.2	הוראות
א	<p>מסחר</p> <p>נספח הבינוי מחייב לגבי מיקום המסחר.</p> <p>תחנת תדלוק- תכנית זו מותירה את מערכת הדלק ללא שינוי ובהתאם לתכנית התקפה, ככל שהבקשה להיתר תכלול שינוי במערכת הדלק (לרבות נקודות המילוי, איי התדלוק, פתחי האוורור וצנרת הדלק), תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח הידרולוגי-סביבתי המתאר את השינויים המבוקשים (ואותם בלבד), לחו"ד נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, בהתאם להוראות תמ"א 4/18 על שינוייה.</p>
ב	<p>בניה ירוקה</p> <p>המבנה יעמוד בתקן ישראל לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.</p>
ג	<p>סביבה ונוף</p> <p>תתאפשר חניה מגוננת (ריצוף באבני חלחול) בחניות חדשות בלבד</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	האי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		הכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שדות					עיקרי שדות	עיקרי שדות				
מסחר ותחבורה	מסחר ותחבורה	1	4005	(1) 660	(2) 50	16.5		(2) 7.95	1	מל	צירי- ימני	צירי- שמאלי	אחורי	קדמי	(4)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל 380 מ"ר שטח קיים + 280 מ"ר מבוקשים אשר ישמשו: 300 מ"ר למסחר (כגון: מסעדה, מזנון, בית קפה, חנות נוחות וכד'), 360 מ"ר שירותי דרך (כגון: משרדי התחנה, גג המשאבות, שירותים סניטריים, גזונים וכד').

(2) בהתאם לקיים.

(3) קווי בניין כמסומן בתשריט.

(4) קווי בניין כמסומן בתשריט



6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה התשמי"ג 1983 . החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 סטיה ניכרת שינוי מיקום מסחר , שינוי קווי בנין ותוספת קומות יהוו סטיה ניכרת בהתאם לתקנת 19 (2) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002 .</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחלקה 12 בגוש 9043 2. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה. 3. הריסת המבנים המיועדים להריסה כמסומן בתשריט.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יחוברו למערכות העירוניות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל בתחום תא שטח 1</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 היטל השבחה היטל השבחה ייגבה כחוק.</p>	<p>6.6</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

8 שנים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	13.11.2016
	דור אלון אנרגיה בישראל בע"מ 511831281	דור אלון אנרגיה בישראל בע"מ	בעל זיכיון	חתימה:	דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	13.11.2016
	דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ 511831281	דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ	בעל זיכיון	חתימה:	דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	13.11.2016
	דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ 511831281	דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ	חוכר	חתימה:	דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:	13.11.2016
	מ.ורד אדריכלים בע"מ 512746207	משה ורד	עורך ראשי	חתימה:	מ.ורד אדריכלים בע"מ

