



מרחב תכנון מקומי ראשלי"צ  
מחוז המרכז - נפת רחובות

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת רצ/מק/1/21/2  
הערוכה על פי תכנית רצ/1/21/1
2. מסמכי התכנית:
  1. 7 דפי הוראות ולוח אזוריים.
  2. תשריט הכולל:תכנית בינוי בקנה מידה 1:500 ובקנה מידה 1:20,000.
  3. נספח תנועה.
3. יזום התכנית והמבצע:  
חברת דור אנרגיה (1988) בע"מ.
4. גבולות ותחולת התכנית:  
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט התכנית.  
פארק ראשון לציון.
5. המקום:  
גוש 3947, חלקה 7 (חלק).
6. גושים וחלקות:  
53,696 דונם.
7. שטח התכנית:  
מדינת ישראל (בניהול מינהל מקרקעי ישראל).
8. בעלי הקרקע:  
גברין אדריכלים בע"מ.  
שמואלה מלצר, אדריכלית ומתכננת ערים.  
קהילת סופיה 43 ת"א, טל': 03-6486462
9. מחבר התכנית:
  1. קביעת הוראות בינוי לתחנת תדלוק מדרגה ב' (ע"פ תמ"א 18) ע"פ תכנית רצ/1/21/1 בתוקף.
  2. קביעת בינוי עקרוני והוראות בניה למחסנים ולמשרדים לצרכי הפארק ע"פ רצ 1/21/1 בתוקף.
10. מטרות התכנית:  
על תכנית זו יחולו הוראות והגבלות כפי שמופיעות בהוראות תכנית מפורטת רצ/1/21/1.  
במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל - עדיפות הוראות תכנית זו.
11. כפיפות התכנית:

## 12. תכליות ושימושים בתחום תחנת התדלוק:

בתחום תחנת תדלוק ע"פ רצ/1/21/1 בתוקף יותרו השימושים

הנאים:

- 12.1: תחנת תדלוק מדרגה ב' (עפ"י תמ"א/18 נוסח 1986).
- 12.2: שרותים נלווים לתחנה כגון: מחסן, משרד, מקלט וכדומה.
- 12.3: מבנים ומתקנים לסיכה, לתקון תקרים, לחשמלאות רכב ומתקנים לשרותי רכב וכיו"ב למעט מתקנים למכונאות רכב לפחחות לצבעות, לתיקון קפיצים ולבדיקות של רכב ושל פליטות עשן ומתקנים העלולים לגרום למפגעים סביבתיים של ממש.
- 12.4: קיוסק או מזנון.
- 12.5: דרכים מדרכות וחניות, גינון ונטיעות.

- 13.1: תכליות ושימושים משרדי הפארק, ניהול ושרותים של הפארק.
- 13.2: במתחם משרדי הפארק: אוסנה לצרכי הפארק, אחסנת ציוד וכד'.
- 13.3: מתקנים הנדסיים, מגדל תצפית על הנוף, אנטנה.
- 13.4: דרכים מדרכות וחניות, גינון ונטיעות.

עפ"י התקן שיהיה בתוקף ביום מתן ההיתר.

14. חניה:

15. רישום שמאי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי צבור כמפורט בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ו/או ירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית או ~~ירשמו בכל דרך אחרת.~~

16. הוראות והגבלות  
בניה:
  - 16.1: היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לפי נספח הבינוי העקרוני מותרים שינויים שאינם מהותיים במיקום המבנים ובצורתם.
  - 16.2: בצוע התשתיות של מים, ביוב, ניקוז, חשמל וסילוק אשפה יהיה עפ"י הוראות הועדה המקומית, משרד הבריאות ודיני איכה"ס.
  - 16.3: תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד העבודה והרווחה לתחנת התדלוק.

16.4: תחבורה ונגישות

- 16.4.1: התכנית קובעת הוראות בינוי ונגישות על פי הנחיות התכניות המתאריות והמפורטות של הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון בכל הקשור למערכות הדרכים הראשיות והמקומיות בתחום מרחב התכנון המקומי.
- 16.4.2: תנאי למתן היתר בניה להקמתה של תחנת התדלוק הינו בצוע מערכת הדרכים ההיקפית לתחנה המסומנת בתשריט התכנית כדרך שלב אי על ידי ובאחריות היזם כחלק מתנאי היתר הבניה.

16.4.3 תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית מדידה וקביעת הגובה של מפלס הכביש המתוכנן (כביש 13) לצורך קביעת מפלס התחנה עם מפלס הכביש העתידי.

16.4.4 בצווע הדרכים המתוכננות, סלילת הקשר לנתיבי אילון וכביש 13 יבוצעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה או מטעמה בהתאם לתכניות הפתוח של מערב ראשל"צ וסדרי הקדימויות התקציביות ללא מחויבות בלוח זמנים מוגדר לבצועם ואינם מהווים תנאי להיתרי בניה תחום התכנית.

**16.5: פירוט הוראות הבניה לתחנת התדלוק:**

**שטחי בניה:** למטרות העיקריות יהיו עד 165.0 מ"ר ועוד 370.0 מ"ר שטח שירות למבנה סככה למשאבות הדלק וכן מיכלים תת קרקעיים לאחסנת דלקים.  
**קוי הבנין:** יהיו ע"פ המסומן בתשריט ובתכנית הבינוי.  
**גובה המבנה:** יהיה עד 2 קומות ולא יותר מ-7 מ'

**16.6: פירוט הוראות בניה למתחם משרדי הפארק:**

הבנינים יכללו שטחים לצורך הניהול והשרותים של הפארק אחסנה, משרדים של ציוד לצרכי הפארק, חניות וכד' מתקנים הנדסיים, מגדל תצפית על הנוף. סה"כ מותר לבנות 20% משטח המתחם, בארבע קומות ממפלס הכביש התחתון, כקבוע בתכנית מתאר רצ/1/21/1 בתוקף. בנוסף ניתן יהיה לבנות שטחי שרות, באחוזים משטחי הבניה כמפורט בלוח האזורים.  
העמדת הבנינים כמופיע בתשריט התכנית הינה עקרונית ומנחה בלבד. כל שינוי בתכנית הבינוי יהיה באישור הועדה המקומית ולא יהווה שינוי ת.ב.ע. ניתן יהיה לשנות את מספר הבנינים ומיקומם בלבד שלא ישתנו שטחי הבניה המותרים.

לוח אזוריים לחנונית רצ/מק/1/2/21

תעודות	סדר"כ קומות	שטחי שדרות	שטחי בנייה עיקריים במ"ר	שימושים ותכליות	קומה	מספר הבניין
קו"ר בניין עפ"י חכנית הבינוני העקרוני	4	360 מ"ר 20% (220 מ"ר)	1,100	שטחי שדרות משרדים	ק. מרתף קומה א' קומה ב' קומה ג'	מעל הבניינה הקובעת
באישור מהנדס הועדה המקומית				למתקנים הנדסיים ומערכות טכניות	גג	
קו"ר בניין עפ"י חכנית הבינוני העקרוני	4	360 מ"ר =15% (180 מ"ר)	1,200	חניה ושטחי שדרות מחסנים	ק. מרתף קומה א' קומה ב' קומה ג'	מתחת הבניינה הקובעת מעל הבניינה הקובעת
באישור מהנדס עפ"י הארכים				למתקנים הנדסיים ומערכות טכניות	גג	
ק. ומרתף החלקית תבוצע במקום בו יש הפרשי גובה בטופוגרפיה	4	2,000 מ"ר =15% (300 מ"ר) =20% (190 מ"ר) = 20% (80 מ"ר)	2,000 950 400	חניה מחסנים, שטחי שדרות מחסנים משרדים משרדים	ק. מרתף מלאה או חלקית קומה א' קומה ב' קומה ג'	מתחת הבניינה הקובעת מעל הבניינה הקובעת
באישור מהנדס הועדה עפ"י הארכים				מחלקים הנדסיים ומערכות טכניות	גג	
עפ"י חכנית בנייה באישור מהנדס תו' מקומית.	9	3690 מ"ר	5,600 מ"ר	סדר"כ שטחי בנייה אנטינה, תצפית לנוף, משרדים מוזנון, נ"צ	מגדל	.5

התוכנית מוגשת לרשות המקומית לצורך אישור. כל המידע המופיע בתוכנית הוא למטרת מידע בלבד ואינו מהווה הבטחה או אחריות.

17. הוראות איכות הסביבה

א. ביוב :

באשור משרד הבריאות רכוז הפחמנים בשפכים בעת הזרמתם למערכת הביוב לא יעלה על 10 חל"מ (חלקיקים למיליון)

ב. איטום למניעת זיהום קרקע ומים:

מיכלי הדלק ומתקנים הקשורים בהם ייבנו ויוחקנו עפ"י הנחיות הממונה על מניעת זיהום מים בנציבות המים ובהתאם לנדרש עפ"י חוק רישוי עסקים - "תנאים מיוחדים לתחנות דלק" עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ג. ניקוז :

יש לכלול אמצעים ופתרונות למניעת חדירתם של מי נגר הכוללים שאריות דלקים ושמן למערכת הניקוז הטבעי.

ד. פסולת:

יוצבו מתקנים לאיסוף פסולת באופן שיובטח מיון אריזות לצרכי מיחזור ו/או סילוק לאתר מסודר. תובטח חזות נאה ואסתטית למתקנים הנ"ל, למניעת מפגעים חזותיים.

ה. חזות וגינון:

לבקשה להיתר תצורף תכנית פתוח וגינון שתבטיח חזות נאה בכוונים הפונים לדרכים צבוריות, באישור אדריכל העיר ואגף גנים ונוף.

ו. הערי בניה:

יוצאו בתנאי אישור תכנית אדריכלות ואינסטלציה ע"י אגף איכות הסביבה והתברואה בעירייה.

ז. יוקמו מיכלים כפולים לאיחסון הדלקים.

ח. תותקן מערכת גלאים לגילוי דליפות דלק ממיכלים תת-קרקעיים.

ט. תותקן מערכת ניקוז ליד משאבות התדלוק וליד החניה למיכליות דלק ובמערכת הניקוז יותקן מתקן מפריד דלק.

תנאי להוצאת היתרי בניה - תאום ואישור משרד הבטחון, משרד העבודה ומשרד הבריאות.

18. אישורים מיוחדים:

1. בשלב ראשון, טרם סלילת כביש מס' 13 תהיה הכניסה

לתחנת התדלוק מהכביש הקיים שדרות מרילנד.

עם סלילת כביש מס' 13 תבוטל הכניסה הזמנית הנ"ל והגישה לתחנת התדלוק תהיה אך ורק מכביש מס' 13.

2. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

19. שלבי ביצוע:

בנסח רישום המקרקעין תרשם זכות מעבר דרך המגרש של תחנת התדלוק (מגרש מס' 2001), למתחם משרדי ומחסני הפארק (מגרש 2002).

20. זכות מעבר:

חתימות -

דור נכסים והחנות דלק (1992) בע"מ  
דור אנרגיה (1991) בע"מ

\_\_\_\_\_ : יוזם התכנית

מחבר התכנית  
03-6485400  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ : בעל הקרקע

\_\_\_\_\_ : תאריך  
2.12.96