



עיריית ראשון לציון
המינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין עיר
אדריכלות

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/168/11/2

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' רצ/168/2

תחנת תדלוק, אזור תעשייה רשל"צ

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
ועדה נוסמית לבניה ראשון-לציון
תכנית מפורטת מס' 11/2/168/32 מידונה
ישיבה מס' 10 ביאור מיום: 27.7.97
הוחלט
סוכן הועדה

אושרה י.פ. מס' 4597
עמוד 941 מיום 14/2/97

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 11/2/168/32
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.7.97 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

עיריית ראשון לציון
מינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין עיר
23-09-1997
נתקבל
מספר

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/168/11/2
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' רצ/168/2
תחנת תדלוק - אזור תעשייה רשל"צ

א. המקום : מחוז : המרכז
נפה : רחובות
הועדה מקומית : ראשון לציון
גוש : 3946
חלקה : 57, חלק מחלקות: 87,88

ב. שטח התכנית : 2.788 ד' ע"פי מפת מודד

ג. בעלי הקרקע : אליהו מזרע וארן יוסף
רח' אצ"ל 22 רשל"צ טל: 03-9610299

ד. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון
"סונול" לישראל בע"מ

ה. עורך התכנית : עילם - דרורי אדריכלים ומתכנני ערים. רח' הוברמן 22 ת"א
טל: 03-5250172 פקס: 03-6203683

ו. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רצ/168/11/2
(להלן התכנית)
שינוי לתכנית מפורטת מס' רצ/168/2

ז. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 1. תשריט צבוע בק.מ. 1:500, 1:2500 ו-1:5000
2. תקנון + חו"ד +
תשריט סביבה בק.מ. 1:12500
3. נספח בינוי מנחה
4. נספח תחבורתי בק.מ. 1:250, תכנית מ.ת.ג.
מס' 8941/2, עדכון 7.11.96

ח. כפיפות לתכניות :
תכנית זו תהיה כפופה לכל ההוראות וההגבלות הניתנות בתכנית
מפורטת מס' רצ/168/2 אלא אם כן שונו בתכנית זו.

ט. מטרת התכנית : 1. שינוי יעוד הקרקע משטח לתעשייה לצורך הקמת תחנת תדלוק
מדרגה א' וקביעת זכויות ומגבלות בניה.
2. קביעת שטח מגרש מינימלי.

י. שימושי הקרקע והמבנים : 1. תחנת תדלוק מדרגה א' : לפי - ת.מ.א. 18
(נוסח תשמ"ו -1986) לתחנות תדלוק ומכילה משרדי תחנה
וגגון מעל משאבות.
2. דרכים : שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

יא. הוראות בניה :

1. מבטלת זכויות ומיגבלות בניה - מצב קיים

שם האזור (שימושים עיקריים)	מס' חלקה	גודל מגרש בדונם	קווי בנין		אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי								
			קדמי	צדדי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה		כיסוי קרקע מירבי	סה"כ שטח בניה מותר ב-%/מ"ר	סה"כ שטח בניה			
						שמוש עקרי שרות	שמוש עקרי שרות				שטח שרות	שטח עקרי שרות	ב-%/מ"ר
תעשייה	57	1.998	12/5	4/6	120%				40%	120%	12	3	או 4

2. מבטלת זכויות ומיגבלות בניה - מצב מוצע

שם האזור (שימושים עיקריים)	מס' חלקה	גודל מגרש בדונם	קווי בנין (ע"פי תשרים)		אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי								
			קדמי	צדדי	מעל מפלס כניסה הקובעת	מתחת מפלס כניסה הקובעת		כיסוי קרקע מירבי	סה"כ שטח בניה מותר ב-%/מ"ר	סה"כ שטח בניה			
						שמוש עקרי שרות	שמוש עקרי שרות				שטח שרות	שטח עקרי שרות	ב-%/מ"ר
ת.תדלוק/ שרותי דרך	57	1.998	5-לרח' אלמלנה 12- לרח' אצ"ל	4	15%	7.6%	---	---	22.6%	22.6%	3.2*	1	או 6.0+

* הגובה המירבי המותר לבניה יחושב מגובה מפלס הכניסה הראשית של המבנה ועד למפלס הגג, למעט גובה מעקה גג המשרדים שלא יעלה על 130 ס"מ בגג שטוח ולמעט, ומתקנים על הגג.

גובה מכסימלי למשרדי תחנה - 3.20 מ'
גובה מכסימלי לגגון חניה - 6.00 מ'

3. תנאים לקבלת היתר בניה:

- א. הריסת המבנה הקיים תעשה ע"י בעל הקרקע ועל חשבוננו, כתנאי למתן היתר בניה.
- ב. חזיתות: חומרים וציפויים למבנים יהיו קשיחים כגון: שיש, פסיפס גרנוליט וכו'. החומר והגוון יאושרו ע"י אדריכל העיר.
4. מתקנים תת קרקעיים ומיכלים לא יהיו כפופים לקווי הבניין הנ"ל אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976

יב. ציונים בתכנית: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

יג. איכות הסביבה :

1. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות ומכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איה"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
2. יידרשו פתרונות ברמת אמינות גבוהה להתקנת האמצעים הטובים ביותר שיבטיחו הפעלה וניטור למניעת דליפות של מזהמים לקרקע ולמערכת מים ולמניעת פליטות לאויר של גזים וריחות-דלקים.
3. שרותים נלווים, לרבות שרותים סניטריים, יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזות נאה.
4. טרם הוצאת היתר בניה יוגש לבדיקת המשדד לאיה"ס ו/או היחידה הסביבתית, מסמך סביבתי שיכלול:

א. תכנית בינוי של תחנת הדלק ובה פירוט המבנים, המיכלים התת-קרקעיים, המשאבות, והמשטחים השונים ומתקני התשתית.

ב. פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום מים וקרקע כדלהלן:

ביוב - דרכי האיסוף, הטיפול והסילוק המוצעים. יש להתייחס למערכת הביוב המרכזית ולמתקני קדם טיפול.

איטום - פירוט המבנים והמשטחים המוצעים לאיטום, דרכי האיטום וסוג חומרי האיטום.

ניקוז - האמצעים שיוקנו למניעת חדירה למערכת הניקוז הטבעית של תשתיפי שמנים ודלקים מאזור המיכלים, משטחי המילוי, משאבות, מתקני החיצה או כל מקור אחר.

פסולת - פתרונות לאצירת הפסולת, למיחזור ולסילוקה על פי סוגי הפסולת השונים: פסולת דלקים ושמנים, פסולת ביתית, פסולת מוצקה, פסולת מסחרית וכיו"ב.

זיהום אויר - פירוט האמצעים למניעת זיהום אויר וריחות מכל מקור שהוא.

מערך ניטור - יש לפרט דרכי הניטור והאמצעים המוצעים לניטור דליפות דלקים, שמנים ותשטיפיהם לקרקע ולמערכות-מים.

גינון ורחות - פירוט עקרונות הגינון של השטח הפתוח וכך של שטחים אחרים שאינם מרוצפים.

5. היתר הבניה יכלול את התנאים והדרישות לעמידה על איכות הסביבה, כפי שייקבעו ע"י המשרד לאיה"ס לאחר בדיקת המסמך הנ"ל.

יד . פיתוח גינון והשקיה :

שטח הפיתוח והגינון יהווה לא פחות מ-20% מסה"כ שטח המגרש, ויתוכנן עפ"י תקנון רצ/1/1/י"ד.

לאורך הזיתות הדרכים תחול חובת גינון וריצוף באבן משתלבת שיבוצעו ויתוחזקו ע"י בעלי הזכויות במגרש.

תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לשטח כולו, הכוללת דרכי גישה, חניות, ניקוז, שילוט ופרטי גבהים וכיו"ב, גדר באישור מהנדס העיר ואגף גנים ונוף.

טו . סידורי תנועה וחניה :

מספר מקומות החניה יקבע ע"פי תקן החניה המופיע בתקנות התכנון ובניה התקף בעת הוצאת היתר בניה ולא קטן מתקן החניה שבמבטל מאזן החניה הכלולה בנספח התחבורתי.

טז . הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

יז . תשתיות :

בעל הזכויות במקרקעין יבצע על חשבונו את כל עבודות התשתית לרבות ביוב, קו ניקוז, תאי ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדוגמה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין בלבד.

יח . ניקוז, ביוב, ואשפה :

ניקוז - מערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים והביוב, ותשולב במערכת הניקוז באזור.

ביוב - כתנאי למתן היתר בניה יש להגיש נספח סניטרי לסילוק שפכים וביוב, לאישורם של מהנדס הועדה המקומית, משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה.

אשפה - פרוט אופן אחסון וסילוק אשפה בהתאם למערך הפינוי של העיריה.

יט . שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

כ. הימל השבחה:

הימל השבחה יומל ויגבה כחוק.

כא. אלמנט אמנותי:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת אלמנט אמנותי בתחום המגרש ע"י וע"ח היזם בשווי של 3 פרומיל מערך הקרקע.

כב. ביצוע הסדרת הצומת אצ"ל-אלמלנה:

ביצוע הסדרת הצומת אצ"ל-אלמלנה וביצוע הסדרי התנועה ע"פי תכנית הנספח התחבורתי יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר ו/או להפעלת תחנת התידלוק.

ש.א.מ.

מוסד לתיקון טרקטורים

אצ"ל 22 מ.ת.ח. ראשל"צ 75706

טל 9610299 פקס 9512747

א/ס/ו/ס

חתימת בעל הקרקע:

Handwritten signature and stamp
משרד הנדסה וקניין
מנהל תכנון ופיקוח
תל אביב 6100000

חתימת יוזם התכנית:

סגן מנהל ישראל בע"מ

סגן מנהל ישראל בע"מ

עילם דהור אדריכלים

חתימת עורך התכנית : עילם-דרורי אדריכלים

30 בינואר 1997 :

תאריך

*