

10436

עיריית ראשון לציון
מינהל עבודות הנדסה
אגף תכנון בנין עיר

10-09-1998

נתקבל

מספר 183316

13

תכנית מפורטת רצ / מק / 1 / 15 / 51

ע"פ תכנית מתאר רצ / 1 / 15 / ב" 1

תעודת מקומית 308.98
אישור תכנית מסי 308.98 / 15 / 1
הועדה המקומית החליטה להשר את התכנית
בשיעור מסי 308.98

מנהל תכנון
יו"ר הועדה

1. מחוז: מרכז.
2. נפה: רחובות.
3. גוש: 3942.
4. חלקה: 25.
5. שטח התכנית: 9.040 דונם
6. גבול התכנית ותחולתה: תכנית זו תחול על שטח המתוחם בקו כחול, בתשריט המצורף, לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
7. בעל הקרקע: פארקסייד אינבסטמנט ס.א.
8. היזם: שעבני מרדכי.
9. המבצע: שעבני מרדכי.
10. מתכנן התכנית: אדרי גיורא הופמן, רח' הפטיש 9 הוד השרון, טל 09-7461579.
11. מסמכי התכנית: (1) תקנון - 5 דפים.
(2) תשריט בקנה מידה 1:100, 1:250, 1:500.
(3) 1:2500.
12. מטרת התכנית: (1) קביעת הוראת בינוי בתכנית מפורטת לתחנת תידלוק בדרגה ג'.
(2) הקטנת קו בניין צדדי, צפוני ל - 0 למבנה קיים.
(3) הקטנת קו בניין קדמי, מערבי ל - 0 למבנה קיים.
13. יחס לתכניות אחרות: *הערה: עם מימוש הזכויות, קוי הבניין לבניה חדשה יקבעו לפי רצ / 1 / 15 / ב / 1.
הוראות תכנית רצ / 1 / 15 / ב" 1 החלה על שטח התכנית תישארנה בתוקפן, אלא אם שוננו בתכנית זו.

14. שימושים : השימושים ישארו כמופיע ב - רצ / 1 / 15 / ב / 1.
15. פיתוח : תוכן ותוגש ע"י וע"יח היזם, לאישורה של הועדה המקומית ראשון לציון, תכנית פיתוח, אשר, תכלול את המערכות המפורטות להלן, כאשר כל התשתיות הן תת קרקעיות.
- (1 מערכות מים, ביוב, תיעול ותברואה.
- (2 מערכות חשמל, טלפון, טלויזיה בכבלים.
- (3 סלילת כבישים ומדרכות.
- (4 גינון.
- תכנית הפיתוח תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- תכנית הפיתוח תוכן וקנה מידה 1: 250 ולא פחות מקנה מידה 1: 500.
- הפיתוח בתחום המגרש יבוצע ע"י בעל הקרקע או המבצע, ועל חשבונם.
16. גינון : תנאי למתן היתר בניה, למימוש מלוא הזכויות, יהיה הקצאת 20% משטח המגרש לגינון.
17. חניה : החניה בתחום התכנית תהיה ע"פ השימושים הקיימים כיום בשטח, ביעודי הקרקע השונים. כל שיווי בשימוש ו/או היתר בניה ו/או מימוש זכויות הבניה הנוספות, יחייב פתרון חניה בתחום המגרש ע"פ התקן שיהיה תקף באותה עת.
18. התאמה לת.מ.א. 18 : ניתן יהיה להקים תחנת תידלוק מדרגה ג' [כמפורט בת.מ.א. 18 נוסח 1996], תיקון 2.
19. הטר בנייה : התרי בניה יוצאו באישור משרד העבודה, איכות הסביבה, הג"א, המשטרה, ורשות כיבוי אש, ובכפוף לדרישת הועדה המקומית.
20. חברת אחזקה : תנאי למתן היתר בניה, למלוא הזכויות, יהיה הקמת חב' אחזקה שתוקם ע"י הבעלים, אשר תתחזק את כל השטחים הציבוריים, כולל חניה, מעברים ושטחים משותפים וכו'.
21. היטל השבחה : הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק.
22. שלבי ביצוע : תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

23. תקנות כלליות
לבריאות הציבור:

- (1) מניעת זיהום קרקע ומי תהום.
(א) למכלי דלק תת קרקעיים יותקן מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
(ב) משטחי התחנה ואיזור פריקת המיכליות ייבנו מחומר אטום, עמיד בפני פחממנים.
(ג) אמצעים מיוחדים נוספים למניעת זיהום מקורות מים (מצנרת וכד') יידרשו בשלב היתרי הבניה, בהתאם לרגישות הידרואלוגית.
(2) ניטור ובקרה:
(א) אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק, יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס.
(ב) בדיקות אטימות וטיפול בדליפות דלקים, ייעשו בהתאם להנחיות המפורטות בחוק (תקנות המים - מניעת זיהום מים - תחנות דלק - התשנ"ז 1997) ובתיאום עם המשרד היחידה לא יח"ס.
(3) שפכים וניקוז.
(א) שפכים סניטריים יפונו למעי הביוב המקומית.
(ב) שפכי מטבח המסעדה יפונו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למעי הביוב.
(ג) נגר עילי ותשטיפים אתרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק, יפונו למתקן קדם טיפול, להפרדת דלקים ושמנים טרם חיבורם למעי הביוב.
(ד) לצמצום נגר עילי מזוהם יש לקרות בגגונים את איזור משאבות התדלוק.
(ה) המתקן לשטיפת רכבים יכלול מעי מיחזור מים (במידה ומתוכנן).
(4) פסולת.
(א) בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים, תישלח למפעל מיחזור או תפונה לאתר ארצי, לסילוק פסולת ועילה.
(ב) פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תפונה לאתר מאושר.
(5) איכות אוויר.
יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום או מערכת להשבת אדי דלק.
(6) פיתוח סביבתי.
השטחים הפתוחים, שאינם מרוצפים, יגוננו.

24. תנאים למתן היתרי בניה : טרם הוצאת היתרי בניה יוגשו למשרד/ יחידה לאה"ס, המסמכים :

- (1) תכנית בינוי של תחנת התדלוק ובה פירוט המבנים, המיכלים התת קרקעיים, המשאבות, מתקני התשתית ומשטחי התחנה.
- (2) פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום קרקע ומי תיהם, ניקוז נגר עילי, טיפול וסילוק שפכים ופסולות, מערך ניטור ובקרה למניעת דליפות דלקים.
- (3) תכנית ביוב המציגה חיבור למערכת שפכים הכוללת פתרון קצה.
- (4) תכנית פיתוח גננית של התחנה.

25. כיבוי אש :

- (1) רשת מים : בחזית המזרחית של תחנת הדלק על קו מים "4 יותקנו 2 עמדות כיבוי, שכל אחת מהן תכיל : הידרנט בקוטר "3, גלגלון בקוטר "3/4 תקני עם ברז כדורי ומונק "1. עמדות הכיבוי תהינה : אחת בחזית דרומית והשניה בחזית הצפונית מזרחית.
- (2) ציוד כיבוי : בכל עמדת כיבוי יותקן ארגז כיבוי שיכיל : 2 זרנוקים ומזנק רב שימושי "2, מעבר שטורץ מ - "3 ל - "2, גלגל פתיחה להידרנט "3. בחזית מבנה התחנה יותקן ארגז כיבוי שיכיל את הציוד הבא : 6 מטפי אבקה יבשה בעלי קיבולת 6 ק"ג כ"א. בלוח החשמל יותקן כיבוי אוטומטי בגז. 2 זוגות כפפות אסבסט עם שרוול תקני, אורך הכפפה כללי 40 ס"מ.
- (3) תאורת התמצאות : בתחנת הדלק יותקנו יחידות תאורות התמצאות (תדיאורים) כדי להאיר את שטח התחנה בעת הפסקת חשמל.
- (4) שילוט : בדלת הכניסה לחדר החשמל יותקן שלט : "חדר חשמלי", וכן מפסיק זרם חשמלי ראשי. ליד כל עמדת כיבוי יותקן שלט "עמדת כיבוי אש". יש להרבות בשלטים גדולים וזוהרים : "דלק - כיבוי אש".

טבלת זכויות בנייה

קווי בניין מוצעים				קווי בניין קיימים				מצב סטטורי מוצע				מצב קיים			
חזית צפ'	חזית דר'	חזית מע'	חזית מז'	חזית צפ'	חזית דר'	חזית מע'	חזית מז'	% בניה שטח שרות	שטח בניה ב - %	יעוד	קומה	שטח שרות ב - %	שטח בניה עיקרי	יעוד	קומה
4.0	4.0	4.0	5.0	4.0	4.0	4.0	5.0				מרתף				מרתף
									0.6%	תחנת דלק + משרדים	קרקע		40%	תעשייה	קרקע
								10%	39.4%	תעשייה					
								10%	40%		א'		40%	תעשייה	א'
								10%	40%		ב'		40%	תעשייה	ב'
								10%	120%				120		

- הערה 1: לבניינים קיימים - קווי בניה ע"פ הקיים.
 הערה 2: לגבי תחנת הדלק יחשב שטח הסככות בשטחי שירות, ויכלל בקווי בניין.
 הערה 3: זכויות הבנייה עיקרי ושרות משטח הבנייה נטו.

* בבנייה קיימת קווי הבניין, 0 בחזית מערבית ובצד צפון בעת מימוש הזכויות, קווי הבניין יהיו כמופיע בטבלה.

חתימות:

PARKSIDE
INVESTMENTS
S.A.

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

ערוך התכנית:

הועדה המקומית: