

משרד הפנים
 מינהל מהוו מרכזי מלח
 3 - 03 - 2002
נתקבל
 תיק מס':

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

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. רצ/11/2/168
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 178 (ג) לחוק
 יו"ר ועדה המחייבת

תאריך 14.12.99
 5.6.00
 2.7.00
 10.8.00
 2.8.01

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

א. המקום : מחוז : המרכז
נפה : רחובות
הועדה מקומית : ראשון לציון
גוש : 3946
חלקה : 57

ב. שטח התכנית : 1.998 ד' ע"פי מפת מודד

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

ד. יוזם התכנית : "סנוול" לישראל בע"מ
רח' הגביש, אזור תעשייה קרית ספיר, נתניה דרום
ת.ד. 8401, טל: 09-8637777 פקס: 09-8859399

ה. עורך התכנית : עילם-דרורי אדריכלים ומתכנני ערים. רח' הירשנברג 12 ת"א
טל: 03-5272195 פקס: 03-5271075

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

ז. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 1. תשריט צבוע בק.מ. 1:250, 1:2500
ו-1:10,000
2. תקנון
3. נספח בלני מנחה בק.מ. 1:250
4. נספח תחבורתי בק.מ. 1:250, תכנית מ.ת.נ.
מס' א-8941/2, מתאריך 10.9.98

ח. כפיפות לתכניות : תכנית זו תהיה כפופה לכל ההוראות וההגבלות הניתנות בתכנית מפורטת מס' רצ/11/2/168 אלא אם כן שונה בתכנית זו.

ט. מטרת התכנית : 1. הוספת מנהרת רחיצה בשטח ת.ת. קיימת במרחק 2.50 מ' מקו מגרש צדדי וקביעה מחדש זכויות ומגבלות בניה.
2. שינוי בסווג התחנה מדרגה א' לדרגה ב' לפי הגדרתה בת.מ.א. 18

י. שימושי הקרקע והמבנים : 1. תחנת תדלוק מדרגה ב' : לפי - ת.מ.א. 18 (נוסח תשנ"ו - 1996) לתחנות תדלוק ומכילה משרדי תחנה, גגון מעל משאבות ומנהרת רחיצה (ששטחה המכסימלי 46 מ"ר).
2. דרכים : שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

יא. הוראות בניה :

גובה בנייה / מס' חלקה		שטח בנייה / שטח בנייה מכסימלי				אחוזי בנייה / שטח בנייה מכסימלי		אזור בנייה (ע"פ חוקי-י"מ)		צדדי	קדמי	גודל מרבי	מס' חלקה	שם האזור (שי"מ/שי"מ)
מס' חלקה	גובה בנייה	סה"כ שטח בנייה	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%
1	3.2* 6.0+	22.6%	15%	7.6%	22.6%	---	---	15%	7.6%	4	5-12 אג'סלנה	1.998	57	ת.ת/קד"ת / שטח
		452.09	299.48	152.61	452.09			299.48	152.61					

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

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

2. מכלול וכוניות ומיגבלות בנייה - מאגן מוצע

גובה בנייה / מס' חלקה		שטח בנייה / שטח בנייה מכסימלי				אחוזי בנייה / שטח בנייה מכסימלי		אזור בנייה (ע"פ חוקי-י"מ)		צדדי	קדמי	גודל מרבי	מס' חלקה	שם האזור (שי"מ/שי"מ)
מס' חלקה	גובה בנייה	סה"כ שטח בנייה	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%	סה"כ שטח בנייה /%-%
1	3.2* 6.0+ 4.0	24.9%	15%	9.9%	24.9%	---	---	15%	9.9%			1.998	57	ת.ת/קד"ת / שטח
		498.09	299.48	198.61	498.09			299.48	198.61					

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

גובה מכסימלי - 3.20 מ' - תחנה - 3.20 מ'
גובה מכסימלי - 6.00 מ' - חניה - 6.00 מ'
גובה מכסימלי - 4.00 מ' - מחנה רחיצה - 4.00 מ'

3. מתקנים תת קרקעיים ומיכלים לא יהיו כפופים לקודי הבניין הנ"ל אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976

גב. ציונים בתכנית: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

גג. איכות הסביבה:

1. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איה"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

2. לידרשו 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 המשרד 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. יש להגיש לאישור אגף איכות הסביבה תכנית תחנת רחיצת מכוניות הכוללת הקמת מערך לטיהור שפכים ומיחזור מים כנדרש בחוק.
- ג. הסכם עם הברה לפינוי והובלות משקעים ממתקני טיהור שפכים למקום מסודר ומאושר.
- ד. 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 והשטחים 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 רחיצה או כל מקור אחר.

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

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

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

גינון וחזות - פירוט עקרונות הגינון של השטח הפתוח זכך של שטחים אחרים שאינם מרוצפים.

5. מערך מחזור המים יכלול מתקן לשיקוע חול.

6. נפח מתקן המיחזור יחושב כך שמי שטיפה ממכון הרחיצה לא יגיעו לביוב אלא אם כן עברו דרך מתקן המיחזור.

7. היתר הבניה יכלול את התנאים והדרישות לשמירה על איכות הסביבה, כפי שתיקבעו ע"י המשרד לאיה"ס לאחר בדיקת המסמך הנ"ל.

יז . פיתוח גינון והשקיה :

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

יט . 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, מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדוגמה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין בלבד.

יז . 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.

יח . שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

יט . היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

.../.

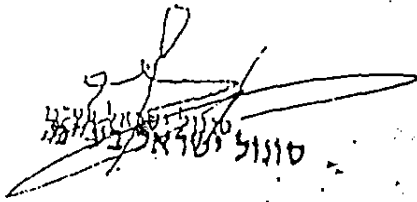
אסוף
 מוסד לתיקון טרקטורים
 קיבוץ נצר סרני
 טל. 08-9242883 פקס. 08-9213592

חתימת בעל הקרקע :

ש.א.מ.

מוסד לתיקון טרקטורים
 קיבוץ נצר סרני
 טל. 08-9242883

אסוף
 חתימת ד"רזם התכנית :


 סגן מנהל
 סגן מנהל
 סגן מנהל

סגן מנהל
 סגן מנהל
 סגן מנהל

חתימת עורך התכנית : עילום-דרורי אדריכלים

עילום דרוי אדריכלים


תאריך

2 באוגוסט 2001

*