

5

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז מרכז  
 11-06-2003  
**נתקבל**  
 תיק מס':

**עיריית ראשון-לציון**  
 מינהל לתוכנו הנדסי  
 אגף תכנון כניו העיר  
 14-04-2003  
**נתקבל**  
 מספר 1327

**מחוז המרכז**

**מרחב תכנון מקומי – ראשון לציון**

**תכנית בניין ערים מס' רצ/מק/168/4/16**

**שינוי לתכנית בנין ערים רצ/168/10**

**תחנת דלק – מבנה מסחר ומשרדים**

ועדה מקומית ראשון-לציון  
 אישור תכנית מס' 1614/168/13  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 41 ביום 19.8.03  
 חתמה על הסכמה: \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה: \_\_\_\_\_

## מחוז המרכז

### מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית בנין ערים מס' רצ/מק168 / 4 / 164

שינוי לתכנית בנין ערים רצ/מק168 / 10

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית בנין ערים מס' רצ/מק168 / 4 / 16 שינוי לתכנית בנין ערים מס' רצ/מק168 / 10
2. **מסמכי התכנית:**
  1. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב, (להלן הוראות התכנית).
  2. גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:500, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
  3. נספח תחבורה בקנ"מ 1:500 מחייב מבחינת כניסות ויציאות למגרש
  4. נספח בינוי – ק.נ.מ. 1:200
3. **מקום:** נפה רחובות, אזור תעשייה מערב ראשון לציון.
4. **ציונים בתכנית:** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. **גושים וחלקות:** גוש: 6097  
חלק מחלקה: 17
6. **היזום:** דור אנרגיה (1988) בע"מ  
רח' גיבורי ישראל 16 נתניה  
טל': 09-8634444 פקס: 09-8634421
7. **בעל הקרקע:** אברהם גזלי  
רח' הערבה 8 רמת אפעל  
טל': 03-8217322 פקס: 03-8217322
8. **המתכנן:** מ. ורד אדריכלים בע"מ  
מודיליאני 14 ת"א 64687  
טל. 03-6955747 . פקס. 03-6958458
9. **שטח התכנית:** כ – 2.00 דונם
10. **יחס לתכניות קודמות:** כל הוראות תכנית בנין ערים מס' רצ/מק168 / 10 בגבולות תכנית זו נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו. אם תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות המזכרות תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. **מטרות התכנית:** - קביעת הוראות בינוי לתחנת תדלוק מדרגה ב' באזור תעשייה משולב עפ"י סעיף 9 לתמ"א 18

- קביעת קו בניין 0 למנהרת שטיפה בגבול הצפוני של החלקה

12. **תכליות ושימושים:** אזור תחנת תדלוק ושרותי דרך - תחנת תדלוק ושרותי דרך דרג ב' - עפ"י ת.מ.א. 18

13. **תעשייה מלאכה ומסחר:** לפי תכנית מפורטת רצ/ 168 / 10 פתרון החנייה יהיה בתחום המגרש, ובהתאם לתקן חניה ארצי:

14. **זכויות בנייה:** עפ"י תכנית מאושרת רצ/ 168 / 10 תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה בהתאם לתכנית תקפה שמספרה רצ/ 168 / 10

טבלת זכויות בניה											
זכויות בניה מצב קיים- רצ/ 168 / 10											
סה"כ אחוזי בניה		זכויות בניה / % מ"ר				גובה מרבי	יעוד	חלקה	גוש		
		שרות מתחת		שרות מעל						עיקרי מעל	
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר				
360%	7200	200%	4000	40%	800	60%	1200	40% X 3	מסחר ומשרדים	17 ג	6097
						60%	1200				
360%	7200	200%	4000	40%	800	120%	2400		סה"כ זכויות בניה		

זכויות בניה מצב מוצע ( רצ / מק / 168 / 4 / 16 )											
סה"כ אחוזי בניה		זכויות בניה / % / מ"ר						גובה מרבי	יעוד	חלקה	גוש
		שרות מתחת		שרות מעל		עיקרי מעל					
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר				
22.5%	450	0%	0	5.0%	100	17.5%	350	3 קומות עד 40% בקומה	מסחר ומשרדים בתכנית מוצעת מבנה ת. תדלוק גג ת. תדלוק מ.מ.מ מתקן רחיצה פרגולה/ חניה מקורה סה"כ זכויות בניה	17 ג	6097
5.0%	100	0%	0			5.0%	100				
14%						14.0%	280				
1%				1%	20						
5.0%	100	0%	0			5.0%	100				
3.0%	60	0%	0%	3.0%	60						
50.5%	1010	0	0	9%	180	41.5%	830				

שטחי שרות מתחת לפני הכניסה הקובעת יהיו לצורך חניה ומתקנים טכניים בלבד.  
מתקן רחצה בקו בינין אפס

- 
- 

יתרת זכויות בניה לתכנית ( רצ / 168 / 4 / 16 )										
מלאכה ותעשייה					מסחר ומשרדים					
זכויות בניה / % / מ"ר				מצב קיים	זכויות בניה / % / מ"ר				מצב קיים	
שרות מעל		עיקרי מעל			שרות מעל		עיקרי מעל			מצב מוצע
%	מ"ר	%	מ"ר		%	מ"ר	%	מ"ר		
20%	400	60%	1200	מצב קיים	20%	400	60%	1200	מצב קיים	
4.0%	80	24.0%	480	מצב מוצע	8.0%	160	17.5%	350	מצב מוצע	
16.0%	320	36.0%	720	יתרה	12.0%	240	42.5%	850	יתרה	

	200%	4000	יתרת זכויות שרות מתחת
--	------	------	-----------------------

**15.נספח בינוי:** נספח בינוי מחייב לצורך בינוי משולב עם תחנת תדלוק בלבד. שינויים קלים בבינוי יהיו באישור הועדה המקומית, ובלבד שתכנית הקרקע, אחוזי הבניה, גובה הבניין, וקווי הבנין לא ישתנו מימוש יתרת זכויות הבניה יהיה כרוך באישור תכנית בינוי שמהווה תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית

**16.נספח תנועה:** תאסר גישה ישירה לכלי רכב מרח' לישנסקי לשטח התכנית בהתאם לנספח התנועה

**17. תשתיות:**

1. בתוך המגרש תקבענה הגישות ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז השטח

הכנת קווי החשמל, המים הביוב, התקשורת, הטלפון, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים הכל בתיאום עם הרשויות המוסמכות

2. תשתיות חשמל – הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ – 2 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת לקרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום

18. חלוקה ורישום: תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תשריט לצרכי רישום בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

#### 19. הנחיות איכות הסביבה

פסולת

- פסולת ביתית תועבר לאתר פסולת מאושה
- פחיות שמן משומשות וכל פסולת רעילה אחרת תועבר לאתר הפסולת הרעילה מאושה
- פסולת ברת מחזור תועבר למפעלי מחזור

שמן לאחר שימוש

- יועבר למתקן מחזור במידת האפשר או לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב

ביוב:

- מערכת הביוב עבור התחנה תהיה מחוברת למערכת הביוב המאספת הקיימת בישוב, לאחר מתקני קדם טיפול לסילוק שמנים ודלקים

הגנות על מערכת מים

- מערכת אספקת המים תתוכנן שתהיה באיכות מי שתיה בכמות ובלחץ המספקים לפעולת התחנה. בראש מערכת אספקת המים יותקן אמצעי למניעת זרימת מים חוזרת בעל אזור לחץ מופחת(מז"ח) לפני הפעלת התחנה.

20. תנאים למתן היתר בניה: היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו, בתיאום עם משרד לאיכות הסביבה, משרד הפדיאות ומקורות

21. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

22. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

23. חתימות:

דוד אנרגיה 1988 ביי"מ  
ג'ניטל - OP

היוזם:

ג'ניטל

בעלי הקרקע:

מ. ורד  
אדריכלים בע"מ

המתכנן:

18.7.01 , 25.7.99 , 13.5.99 , 16.12.98 , 2.8.98 , 18.3.98  
28.06.02 , 4.2.01 , 20.12.00 , 17.10.99 , 26.8.99 , 10.8.99  
26.03.03

תאריך: