



0271
26.6.95

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי-עכו

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/849 הנקראת: "תכנית מס' ג/8597 - תחנת תידלוק במרכז מסחרי בגוש 18042 בעכו". התכנית הוגשה ע"י גל-חברה לדלק בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ג/8597 - תחנת תידלוק במרכז מסחרי בגוש 18042, בעכו" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה.

2. מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית כתובים על 6 עמודים.
- ב. תשריט ערוך בקנה-מידה 1:500 (להלן: "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ג. נספח מנחה לבינוי דרכים ותנועה.

3. יחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר ג/849 - תכנית מתאר עכו, שדבר אישורה פורסם ב-פ. 3527 ביום 1.3.88. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על הוראות כל תכנית אחרת.
- ב. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תידלוק מס' תמ"א/18.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת סמוך לכביש מס' 85, דרך עכו-צפת, בכניסה לשכונת נוה ספיר, בשטח מפעל "גיבור" לשעבר.

5. שטח התכנית

שטח תכנית כ-8.8 דונם, מדוד באופן גרפי.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 18042 - חלק מחלקות: 1, 2, 13
גוש 18108 - חלק מחלקה: 111

7. בעלי הקרקע

פר.קי.בי. השקעות בע"מ, רח' דיזנגוף 10 תל-אביב, טל.: 5287345-03, פקס.: 5251144-03

8. יוזם התכנית

ועדה מקומית לתכנון ולבניה, עכו.
גל - חברה לדלק בע"מ.

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים, רחי בר-כוכבא 5, חיפה 33126.
טל.: 04-621429, פקס.: 04-621929.

10. מטרות התכנית

- א. להקים תחנת תידלוק ושירותי רחיצה לרכב, במרכז מסחרי קיים, בהתאם לתכליות המותרות בשטח עפ"י תכנית המיתאר עכו ג/849.
- ב. שינוי יעוד שטח תעשייה לשטח לתחנת תידלוק ולשטח ציבורי פתוח.
- ג. קביעת הסדרי כניסה ויציאה מתחנת התידלוק.
- ד. קביעת מיקום לאי המשאבות, למבני השרותים הנלווים, למתקן לרחיצת רכב ולחניה.
- ה. הוספת מקומות חניה בשטחים הפתוחים של המרכז המסחרי הקיים במקום החניות שיתפסו ע"י תחנת התידלוק.
- ו. קביעת השימושים המותרים, תנאי בניה ופיתוח השטח.

11. תאור סימני התשריט

- | | |
|---|---------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - גבול תכנית זו. |
| ב. שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה | - שטח למסחר. |
| ג. שטח צבוע אפור מותחם בסגול | - שטח לתחנת תידלוק. |
| ד. שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח (במצב מאושר). |
| ה. שטח צבוע בכתום | - מגורים אי (במצב מאושר). |
| ו. שטח צבוע בסגול | - שטח לתעשייה (במצב מאושר). |
| ז. שטח צבוע בצחוב וירוק לסרוגין | - אזור נופש (במצב מאושר). |
| ח. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת. |
| ט. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר הדרך. |
| י. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - קו בנין קדמי, במטרים. |
| יא. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך. | - רוחב הדרך, במטרים. |
| יב. קו ירוק דק | - גבול חלקה. |
| יג. קו ירוק מקוטע | - גבול חלקה לביטול. |
| יד. מספר מוקף בעיגול ירוק | - מספר חלקה. |
| טו. שטח מנוקד בצבע התשריט | - בנין קיים. |
| טז. קו אדום מקוטע ונקודה | - קו חשמל מתח גבוה |

12. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 לחלן.

13. רשימת התכליות

- א. דרך - כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965.
- ב. שטח למסחר - שטח בתחום מגרש חניה של מרכז מסחרי קיים המשמש למעבר לתחנת התידלוק.

ג. שטח לתחנת תידלוק - מיועד להקמת תחנת תידלוק מדרגה א', כמוגדר בתמ"א 18, בה תותר הספקת דלק לרכב שמשקלו הכולל אינו עולה על 4 טון ולשירותי רחצה לרכב.

ד. שטח ציבורי פתוח - שטח לגינון, לנטיעות ולתשתיות.

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור-דרכים ושטח ציבורי פתוח, יופקעו בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 וירשמו כחוק.

15. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		האזור
שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	
17.75	1.558			תחנת תידלוק
26.29	2.308	11.90	1.045	שטח ציבורי פתוח
3.00	0.264			מסחר
-	-	39.32	3.452	תעשייה
52.96	4.650	48.78	4.283	דרכים
100.00	8.780	100.00	8.780	סה"כ שטחים

16. תנאי בניה בשטח לתחנת תידלוק

- א. מיקום התחנה והמתקנים הכלולים בה יהיו בהתאם למסומן בנספח בינוי, דרכים ותנועה המצורף לתכנית זו.
- ב. שטח הבניה למתקני התחנה הכוללים משרד, שירותים ומחסן שמנים יהיה כ-50 מ"ר. שטח מתקן לרחצת רכב לא יעלה על 70 מ"ר.
- ג. תותר הקמת גג מעל משאבות התידלוק, מבנה להספקת שמנים בתחום אי המשאבות ושילוט.
- ד. מיקום ומיגון אחסון הדלק בתחום התחנה יעשה בתאום עם נציבות המים ויהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. כל מתקני התחנה יכללו סידורים מותאמים לנכים בהתאם לנדרש בחוק התכנון והבניה תשכ"ה ותקנותיו.
- ו. כניסה לתחנת התידלוק והיציאה ממנה יהיו עפ"י נספח בינוי דרכים ותנועה.
- ז. בעורף התחנה יבנה קיר לשם הפרדה פיזית בין שטח התחנה לשמושי הקרקע הגובלים בה.

17. טבלת זכויות והגבלות בניה לתחנת תידלוק

ראה טבלה בעמוד הבא.

טבלת זכויות וחובלות בנייה לתחנת חיידולם

גובה בניה מירובי	שטח בניה מירובי										קווי בנין
	סה"כ	שטחי שירות				שימושים עיקריים			מעל למפלס הכניסה		
		סה"כ	אחסנה ומתקני שירות	גג משאבות	סה"כ	מתקן לרחיצת רכב	משרדים				
3.5 מי למשרדים 4.0 מי למתקן לרחיצת רכב 6.5 מי לגג משאבות	438 מ"ר	318 מ"ר	15% מהשטח לשמוש עיקרי	300 מ"ר	120 מ"ר	70 מ"ר	50 מ"ר	438 מ"ר	15 מי מדוד 85 מי מדוד 20 מי מדוד		

18. פיתוח

כל עבודות הפיתוח (דרכים, גינון, גידור) בשטח למסחר ובשטח לתחנת תידלוק הכלולים בתחום תכנית זו, יבוצעו ע"י יוזם התכנית ועל חשבונו, סמוך להשלמת בניית תחנת התידלוק, בהתאם להנחיות מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

19. חניה

א. חניות לשירות תחנת התידלוק יוכשרו בתחום התחנה כנדרש בתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה 1983 ועדכוניו מעת לעת.

ב. על יוזם התכנית להכשיר את מקומות החניה הנוספים שבתחום המגרש של המרכז המסחרי, שיבואו במקום מקומות החניה שיבוטלו עם פיתוח תחנת התידלוק, כמוראה בנספח בינוי, דרכים ותנועה המצורף לתכנית זו ובהתאם להנחיות מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

20. הנחיות סביבתיות

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, גליל מערבי, בתנאים הבאים:

- א. תתקבל הסכמת השרות ההדרולוגי לבקשה להיתר מהיבט סכנת זיהום מי תהום במקרה של דליפה.
- ב. יסומן משטח התחנה ואזור פריקת המיכליות שיבנו מחומר אטום, עמיד בפני פחמימנים. חריצי ההתפשטות בין משטחי הבטון ימולאו בחומר איטם עמיד בפני פחמימנים.
- ג. יסמן מיכול משני למיכלי דלק תת קרקעיים באחת משתי השיטות הבאות ועל פי מפרט מאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה:
- בטון.
 - ממברנה.
 - כל שיטה אחרת שתאושר בעתיד ע"י נציבות המים.
 - סימון פיזומטרים. פיזומטר אחד בכל תא של המיכל המשני לפי מפרט - נספח 3 המצ"ב.
- ד. יסומן מפריד שמן שיפיק קולחים בריכוז פחמימנים של עד 10 חל"מ. גודל המפריד יקבע בהתאם לכמות גשם שנתי באזור בהסתברות של 20% (אחת ל-5 שנים).
- ה. יסומן מיקום התחברות מפריד השמן לרשת האזורית.
- ו. תתקבל התחייבות בכתב מאת היזם על כך שהשמן יועבר לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב, או למתקן מיחזור שבו ניתן טיפול לשמן המשומש ההופכו לשמן מחודש והפועל בהתאם להוראות כל דין.
- ז. יסומן מתקן מחזור מים - שרותי רחיצת רכב.
- ח. יסומנו חניות לרכבים פרטיים לבאי המקום לפחות עפ"י התקן.
- ט. יסומן מיקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה כולל אופן הנגישות לרכב הפינוי.
- י. יסומן גינון וגידור.
- יא. תסומן תאורה.

.21 תשתיות

מערכות המים הביוב וניקוז בשטח הכלול בתחום תכנית זו יבצעו על ידי יוזם התכנית ועל חשבונו, בתאום ולשביעות רצון מהנדס העיר.

.22 חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המיבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו, מ-5.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל ועד לגבול פתח מלוי או פתח אורור או מרכז משאבת הדלק כדלקמן:
רשת מתח נמוך - 5 מ'.
קו מתח גבוה 22 ק"ו - 9 מ'.

.23 היטל השבתה

היטל השבתה ישולם כחוק.

24. חתימות וחותמות

- פר.קי.בי. השקעות בע"מ.

בעלי הקרקע

- ועדה מקומית לתכנון ובניה, עכו
- גל - חברה לדלק בע"מ.

יוזם התכנית

- יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

עורך התכנית

הועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו
 תכנית ת.ב.ע. מס' 8597/ע
הומלץ למתן תוקף
 בישיבה מס' _____ מיום _____
 יושב ראש הועדה _____ מהנדס הועדה _____

הועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו
 תכנית ת.ב.ע. מס' 8597/ע
הומלץ להפקדה
 בישיבה מס' 2/94 מיום 5.6.94
 יושב ראש הועדה _____ מהנדס הועדה _____

מספרינו: (3/D/32)10/ד/15
תאריך: 12.4.95
עידכון למתן תוקף - 5.6.95

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 8597
 הודעה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 29.5.95 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

3

הודעה על אישור תכנית מס. 8597
 גורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4326
 מיום 10.8.95 בפנייה מאת 4427