



3-3209

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית הנקראת "תכנית מס' ג/8656 - תחנת תידלוק ושרותי דרך באזור תעשייה עכו בגוש 18039" המהווה שינוי לתכנית מתאר עכו ג/849. התכנית הוגשה ע"י אברהם ליבר ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' ג/8656 - תחנת תידלוק ושרותי דרך באזור תעשייה עכו בגוש 18039" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה.

2. מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית כתובים על 7 עמודים.
- ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: "התשריט").
- ג. נספח מנחה לבינוי דרכים ותנועה הערוך בקנה מידה 1:500.

3. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר עכו ג/849 שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 4137 מיום 19.8.93 ולתכנית מפורטת ג/1247 - אזור התעשייה הרגילה של עכו - החלק המערבי, שדבר אשורה פורסם ב.פ. 1915 מיום 3.5.73.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

ב. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תידלוק מס' תמ"א 18.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בצפון אזור התעשייה של עכו, ממערב לכביש הכניסה הדרומית לעיר, כ-400 מ' מצפון לירידה מכביש חיפה-צפת.

5. שטח התכנית

שטח תכנית זו 14.5 דונם.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 18039 חלקי חלקות רשומות: 5, 6, 8, 34  
חלקי חלקות ארעיות: 2, 4, 10

7. יוזמי התכנית

אברהם ליבר וועדה מקומית עכו.

8. בעל הקרקע

אברהם ליבר, ת.ד. 140, אזור תעשייה ציפורי, מיקוד 17910. טלפון: 06-563980.

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.  
רח' בר-כוכבא 5, חיפה 33126, טלפון: 04-621429, פקס: 04-621929.

10. מטרת התכנית

- א. הקמה ופיתוח של תחנת תידלוק מדרגה ג', עפ"י תמ"א 18, הכוללת שירותים להחזקת רכב, מסעדה ומשרדים.
- ב. שינוי יעוד שטח המאושר לתעשיה בתכנית המתאר עכו לשטח לתחנת תידלוק, משרדים ומסחר.
- ג. קביעת הסדרי כניסה ויציאה מתחנת התידלוק.
- ד. קביעת השימושים המותרים, תנאי בניה ופיתוח השטח.

11. תאור סימני התשריט

- |  |  |
|--|--|
| א. קו כחול עבה                           | - גבול התכנית.                         |
| ב. שטח צבוע אפור מותחם בסגול             | - שטח לתחנת תידלוק.                    |
| ג. שטח צבוע אפור מותחם באפור             | - שטח מסחרי.                           |
| ד. שטח צבוע ירוק                         | - שטח ציבורי פתוח.                     |
| ה. שטח צבוע חום בהיר                     | - דרך מאושרת.                          |
| ו. שטח צבוע סגול                         | - אזור תעשיה (במצב המאושר עפ"י ג/849). |
| ז. שטח צבוע ירוק צהוב לסרוגין            | - אזור נופש (במצב המאושר עפ"י ג/849).  |
| ח. שטח צבוע בפסים ירוקים אלכסוניים       | - שטח חקלאי (במצב המאושר עפ"י ג/849).  |
| ט. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך  | - מספר הדרך.                           |
| י. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך   | - קו בנין קדמי, במטרים.                |
| יא. קו ירוק דק                           | - גבול חלקה רשומה.                     |
| יב. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב הדרך, במטרים.                   |
| יג. קו ירוק דק                           | - גבול חלקה רשומה.                     |
| יד. קו ירוק מקוטע                        | - גבול חלקה רשומה לביטול.              |
| טו. מספר מוקף בעיגול ירוק                | - מספר חלקה רשומה.                     |
| טז. מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע          | - מספר חלקה רשומה לביטול.              |
| יז. מספר מוקף בעיגול שחור                | - מספר חלקה ארעית.                     |

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 להלן.

13. רשימת התכליות

- א. דרך - כמוגדר בפרק 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ב. שטח לתחנת תידלוק - מיועד להקמת תחנת תידלוק מדרגה ג', כמוגדר בתמ"א 18, בה תותר הספקת דלק לרכב מכל סוג, יהא משקלו של הרכב אשר יהא, לשירותי החזקת רכב, כולל חנות לאביזרי רכב, מוסך ושירותי רחצה, לשירותי אוכל-קיוסק, מסעדה ומשרדים.
- ג. שטח למסחר - מיועד למסחר סיטונאי, למסחר קימעונאי כולל שירותי אוכל קיוסק ומסעדה, למשרדים ולשירותים עסקיים.
- ד. שטח ציבורי פתוח - שטח לגינון, ולנטיעות ולהעברת תשתיות.

14. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים עפ"י התכנית לצרכי ציבור, מיועדות להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 וירשמו כחוק.

15. חלוקה

השטח יאוחד ויחולק מחדש עפ"י גבולות האזורים המסומנים בתשריט.

16. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר (על פי ג/849)		האזור
שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	
24.1	3.5	-	-	תחנת תידלוק
29.0	4.2	-	-	שטח למסחר
-	-	59.3	8.6	אזור תעשייה
6.2	0.9	-	-	שטח ציבורי פתוח
40.7	5.9	40.7	5.9	דרכים
100.00	14.5	100.00	14.5	סה"כ

17. תנאי בניה בשטח לתחנת תידלוק

- א. מיקום התחנה והמתקנים הכלולים בה יהיו בהתאם לבינוי המוצג בנספח דרכים ותנועה והמצורף לתכנית זו.  
בסמכות הועדה המקומית לאשר שינוי במיקום המתקנים בהתאם לתכנית שתוגש לאישורה, אם תשוכנע בנחיצות השינוי, ובתנאי שישמרו הסדרי הכניסה והיציאה המוצגים בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.
- ב. שטח איי משאבות התידלוק יקורה בגג. כמו כן יותר הקמתו של מבנה להספקת שמנים בתחום אי המשאבות ושילוט.  
גובה ועיצוב כל המתקנים המותרים יהיו טעונים אישור הועדה המקומית.
- ג. מיקום ומיגון אחסון הדלק בתחום התחנה יעשה בתאום עם נציבות המים ויהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. כל מתקני התחנה יכללו סידורים מותאמים לנכים בהתאם לנדרש בחוק התכנון והבניה תשכ"ה ותקנותיו.
- ה. בגבול בין התחנה לשטח תעשייה ולשטח ציבורי פתוח תבנה גדר לשם יצירת הפרדה פיזית.

טבלת זכויות והגבלות בניה

(ראה טבלה בעמוד הבא).

טבלת זכויות והגבלות בניה לתחנת תיזלוק

גובה בניה מירבי	שטח בניה מירבי										קווי בנין	השטח ייעוד
	סה"כ	שטחי שירות	שימושים עיקריים				מכל למפלס	הכניסה	תחנת תיזלוק משרדים ושרותים			
			סה"כ	גג משאבות	מסעדה משרדים וחנויות	תחנת תיזלוק משרדים ושרותים						
6.5 מ'	1236 מ"ר	96 מ"ר	1140 מ"ר	500 מ"ר	570 מ"ר	70 מ"ר	1236 מ"ר	כ-70 מ"ר	25 מ' מדרג 21 מסי 8 מ' מדרג 78 מסי 5 מ' - צדדי ואחורי	תחנת תיזלוק		
10 מ' קומות	180%	30%	150%	180%	8 מ' מדרג 78 מסי ומדרג 3 מסי 5 מ' מרונות צדדי ואחורי	שטח מסחרי						

גובה הבניה ימדד מפני הקרקע הטיבעית.

- א. כל עבודות הפיתוח (דרכים, חנייה, גינון וגיודור) בשטח לתחנת תידלוק הכלולים בתחום תכנית זו, יבוצעו ע"י יוזם התכנית ועל חשבונו, סמוך להשלמת בניית תחנת התידלוק, בהתאם להנחיות מהנדס העיר ולשביעת רצונו.
- ב. מספר מקומות החנייה שיוכשרו יהיה בהתאם לשטח הבניה שיאושר בהיתר הבניה, נמחושב עפ"י תקנות התכנון והבניה להתקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983.

20. הנחיות סביבתיות

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

1. תתקבל הסכמת השרות ההדרולוגי לבקשה להיתר מהיבט סכנת זיהום מי תהום במקרה של דליפה.
2. יסומן משטח התחנה ואזור פריקת המיכליות שיבנו מחומר אטום, עמיד בפני פחמימנים. חריצי ההתפשטות בין משטחי הבטון ימולאו בחומר איטום עמיד בפני פחמימנים.
3. יסומן מיכול משני למיכלי דלק תת קרקעיים באחת משתי השיטות הבאות ועל פי מפרט מאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה :
  - א. בטון.
  - ב. ממברנה.
  - ג. כל שיטה אחרת שתאושר בעתיד ע"י נציבות המים.
  - ד. סימון פיזומטרים. פיזומטר אחד בכל תא של המיכל המשני. על היזמים ליצור קשר עם גורמי איכות הסביבה 14 יום לפני מועד הטמנת המיכלים.
4. 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). יש להציג על גבי התכנית את החישוב על פיו נקבע גודל מפריד השמן.
5. יסומן מיקום התחברות מפריד השמן לרשת האזורית. בשום אופן אין להתיר התקנת בורות סופגים או בורות רקב.
6. 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.
7. שרותי רחיצת רכב - יסומן מתקן מחזור מים.
8. יסומנו חניות לרכבים פרטיים לבאי המקום לפחות עפ"י התקן שבתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה-1983 ועידכוניו מעת לעת.
9. יסומן מיקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה כולל אופן הנגישות לרכב הפינוי.
10. בבקשה להיתר בניה למסעדה יש לסמן צנרת שפכים וההתחברות לרשת המרכזית (בשום אופן אין להתיר התקנת בורות סופגים). יסומן בור מפריד שומן וההתחברות לרשת הביוב המרכזית.

11. יש לסמן את מיקום המתקן לאיסוף שמן עבור שירותי סיכה. מתקן האיסוף יהיה בקבול מתאים לפי העניין שלא יפחת מ-200 ליטרים. יהיה סגור באופן שיצמצם את אידוי השמן לסביבה ויוצב על משטח העשוי חומר בלתי מחלחל שימנע את זיהום הסביבה ויאפשר שאיבת השמן המשומש מתוכו.

יש לקבל התחייבות בכתב מאת בעל המוסך (ההתחייבות תתויק בתיקי הועדה) על כך שהשמן המשומש שנאסף למתקן האיסוף, כאמור, יועבר לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב או למתקן מחזור שבו ניתן טיפול לשמן המשומש ההופכו לשמן מחודש והפועל בהתאם להוראות כל דין. בעל המוסך יחזיק וישמור תעודת משלוח של אתר הפסולת הרעילה ברמת חובב או של מתקן מחזור להוכחת סילוק של השטח המשומש.

12. יש לסמן את מיקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה כולל אופן הנגישות לרכב הפינני. על היזמים להצהיר בכתב שפסולת המסעדה תאצר בשקיות ניילון סגורות טרם שתושלך לכלי האצירה.

### 21. תשתיות

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

### 22. חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 קו, מ-5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

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

### 23. היטל השבתה

היטל השבתה ישולם כחוק.

חתימות וחתימות .24

בעל הקרקע:

אברהם ליבר

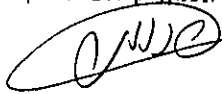
יוזם התכנית:

אברהם ליבר

עורך התכנית:

יצחק פרוינד  
ייעוץ, תכנון, קידום פרויקטים

יצחק פרוינד  
ייעוץ, תכנון, קידום פרויקטים



תאריך: 9.7.1995  
תאריך להפקדה: 9.1.1996  
מספרנו: 2א/ד/10 W/2א/ד/3  
תאריך למתן תוקף: 17.9.1996

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר עכו  
 תכנית ת.ב.ע. מס' 8656/ע  
**הומלץ למתן תוקף**  
 בישיבה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
 יושב ראש הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר עכו  
 תכנית ת.ב.ע. מס' 8656/ע  
**הומלץ להפקדה**  
 בישיבה מס' 2/94 מיום 5.6.95  
 יושב ראש הועדה מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס. 8656**  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 11.9.96... לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8656  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4477  
 מיום 12.1.97 בתעודת אג"מ 1342

הודעה על אישור תוכנית מס' 8656  
 פורסמה בעיתון הארץ ביום 20.1.97  
 בעיתון אלהאמצ ביום 21.1.97  
 ובעיתון מקומי צפון 1 ביום 21.1.97