



## מרחב תכנון מקומי - עכו

תכנית שינוי מתאר מסי ג/ 9935  
תחנת תדלוק בעכו דרום-מהווה שינוי לתכנית למתאר מסי ג/ 849 בתוקף.

מקום: -עכו דרום.  
תחום שיפוט מוניציפלי עכו


עורך התכנית:

**אשטון רפאל**

ארכיטקט ומתכנן ערים

טל: 6541829 - 04. פקס: 6540824 - 04.

ת.ד. 400, מגדל העמק 23103.

e-mail: ashton\_r@netvision.net.il

מחוז הצפוןמרחב תכנון מקומי - עכו.

תכנית שינוי מתאר מס' ג/ 9935

תחנת תדלוק בעכו דרום-המהווה שינוי לתכנית מס' ג/849 בתוקף.

המקום :- עכו דרום. תחום שיפוט מוניציפלי עכו. ע"י דרך מס' 21.גוש :- 18039. חלקה :- 35, 36. חלקית : 4, 34, 37, 52. נפה : עכו.שטח התכנית :- 6,282 מ"ר, גרפית.בעל הקרקע : בורנשטיין יחיאל, ת.ז. 01748318. הרשקוביץ יהושוע, ת.ז. 52607298.  
טל. שמואל רוזן (1986) בע"מ. 04-9750651. פקס : 04-9757502. ואחרים.זום התכנית :- בורנשטיין יחיאל, ת.ז. 01748318. הרשקוביץ יהושוע, ת.ז. 52607298.  
שמואל רוזן (1986) בע"מ. טל. 04-9750651. פקס : 04-9757502.עורך התכנית :- אשטון רפאל, ארכיטקט ומתכנן ערים,  
ת.ד. 400, מגדל העמק, 23103, טל. : 04-6541829, פקס : 04-6540824.מסמכי התכנית :- התכנית כוללת : א. תקנון המכיל 6 עמודים. ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500, 1:1250.  
ג. נספח הסדרי תנועה וחניה- מחייב. ד. נספח בינוי- מנחה. מסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
אחוזים	שטח מ"ר	אחוזים	שטח מ"ר	
24	1514	-	-	תחנת תדלוק
7	0423	-	-	דרך מוצעת
17	1058	17	1058	דרך קיימת
52	3287	83	5224	נופש
100	6282	100	6282	סה"כ

1. שם ותחולה :- תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ג/ 9935 שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 849. התכנית

תחול על השטח מותחם בקו כחול עבה, בתשריט המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. גבול התכנית :- כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף.3. מטרת התכנית :- שינוי יעוד משטח נופש לתחנת תדלוק מדרגה א'. מותר להקים ולהפעיל, חנות לממכר צרכי רכב, בית אוכל, משרדים ומחסנים לשרות התחנה. כיסוי ה משאבות בגגון (פטירות צל).  
0

4. שימוש בקרקע או במבנים: - לא ייתן היתר להקמת בנין ולא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי

תכנית זו לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנים.

5. יחס לתכניות אחרות: - התכנית ערוכה בהתאם להוראות תמ"א 18 שינוי מס' 2 ומהווה שינוי לתכנית

מס' ג/849- תכנית מתאר עכו עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על פני הוראותיה של כל תכנית מקומית אחרת החלה בשטח.

6. רשימת תכליות: -

א. אזור תחנת תדלוק: באזור לתחנת תדלוק יותרו בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות

התחנה בלבד.

ב. דרכים: מיועד להתוויית וסלילת דרך ומדרכה.

ג. נופש: בהתאם לאמור בתכנית ג/849. במרחק של 40 מ' מאי משאבות לא תותר כל בניה בהתאם

לאמור בתמ"א 18 שינוי מס' 2 סעיף 9.5.

7. טבלת זכויות והגבלות בניה:

לפי תקנות התכנון ובניה (חישוב שטחים ו - % בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

גודל מגרש. במ"ר	גובה בניה מקסי'	קוי בנין מ'			שטח בניה מקסימלי מ"ר						האזור
		אחורי	צדדי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	תכסית במ"ר	סה"כ	שרות	עקרי	שימוש	
1514 מ"ר	1 קי 5 מי	5	5	21	70	70	70	20 מ.מ.ק. ומחסן	50	בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים	ת. תדלוק
	1 קי 7 מי	18	9	3	240	240	240		240	גג התחנה	בהתאם לתמ"א 18 סעיף 6' ב' (3)
					310	310	310	20	290	סה"כ	

8. ציון בתשריט: -

5.8022 אמצעי הבניה שלן כותאם

לחולאת תיאור

- א. גבול התכנית בקו כחול עבה.
- ב. גבול תכנית מאושרת בקו כחול מרוסק.
- ג. תחנת תדלוק בצבע אפור מותחם סגול כהה.
- ד. דרך קיימת בצבע חום.
- ה. דרך מוצעת בצבע אדום.
- ו. נופש בצבע צהוב וירוק לסירוגין.
- ז. מסילת ברזל בצבע אפור מותחם חום כהה.
- ח. קו בנין בגזרה הצדדי של הרזטה.
- ט. מספר חלקה בצבע ירוק בעיגול שחור בהיר.
- י. גבול חלקה בקו ירוק.
- יא. שמורת טבע בצבע ירוק משונך בקווים אלכסוניים מצולבים ירוק כהה.
- יב. שטחי מים, (אגם מלאכותי) בצבע תכלת.
- יג. מספר דרך בגזרה העליון של הרזטה.
- יד. רוחב הדרך בגזרה התחתונה של הרזטה.
- יז. מספר גוש בצבע שוור במלבן שחור בהיר.
- יח. גבול גוש עם משולשים משני צדדיו בצבע שחור.

9. מים: אספקת מים מרשת המים של הרשות המקומית בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון

מהנדס הועדה המקומית.

10. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הינו הבטחת ניקוז השטח באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

11. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

12. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיל חשוף 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תיל מבודד וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות

לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות

עם חברת חשמל.

13. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית

אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא

לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**14. הוראות כלליות**

1. **חלוקה**: חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
2. **הפקעות**: כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם עיריית עכו עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
3. **רישום**: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
4. **תנאים לביצוע התבנית**: תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לביוב, מים ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. **היטל השבחה**: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. **חניה**: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. **מקלטים**: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
8. **כיבוי אש**: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
9. **עתיקות**: בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**15. הוראות ארכיטקטוניות**

- א. **חומרי בניה**: יבנו המבנים בבניה קשיחה בציפוי אבן, קרמיקה עם אלומיניום וזכוכית. לא יותר חיפוי קירות המבנים באסבסט. עיצוב שטח הגג יהיה חלק מהפתרון ארכיטקטוני הכולל של המבנים.

ב. נגישות אל תחנת תדלוק: הכניסה והיציאה אל תחנת תדלוק תעשה ע"פ נספח התחבורה, בעורך התחנה תבנה גדר שתשמש מחסום פיזי בין שטח התחנה לשימושי הקרקע הגבוליים.

ג. היתרי בניה יוצאו על סמך מסקנות מסמך הערכה סביבתי שיוגש בתאום עם רשויות אה"ס וכן בהתאם לתכנית פיתוח שתפרט את הצמדת המבנים ותכליתם. התייחסות למתן פתרון לטיפול בשפכים לאספקת מי שתייה, אמצעים לאטום התחנה ומתקניה ומניעת זיהום מי תהום. סימון מקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה וקביעת אתר אליו היא תסולק. כמו כן יש לקבוע הוראות לטיפול וסילוק חומרים רעילים.

ד. שלבי ביצוע: לא יחול בהפעלת מבנים אלא לאחר בצוע בפועל של מערכת הביוב (לרבות קדם טיפול במידת הצורך בתחום התכנית), מערכת הניקוז ובצוע ההנחיות הסביבתיות כפי שתקבענה.

16 מניעת זיהום מים: מניעת זיהום מים בתיאום ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ובכפוף לתקנות לבניית תחנות תדלוק חדשות מיום 01/11/1 או לתקנות שהיו תקפות במועד הוצאת ההיתר.

17. עם ביצוע המחלף בפועל וביטול דרך גישה הקיימת והמאושרת לתחנה, תמשיך התחנה לתפקד על פי נספח בחברתי שלב-ב' ללא שום תביעת פיצויים מצד בעלי התחנה.

חתימות:

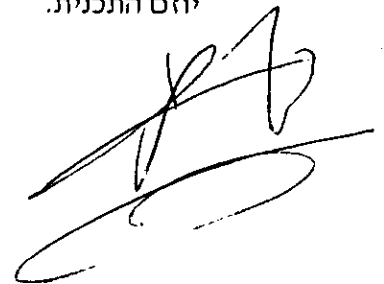


עורך התכנית.

בעלי קרקע.



יוזם התכנית.



תאריך: 16.05.1997 : 28.07.1999 : 15.12.1999 : 01.05.2000 : 07.09.2000 : 12.11.2001 : 02.01.2002 : 30.01.2002 : 30.06.2002  
הכנה: עדכון 1: עדכון 2: עדכון 3: עדכון 4: עדכון 5: עדכון 6: עדכון 7: עדכון 8:

