

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת מס' ש/ד/1272 המהווה שינוי לתכניות
ש/23 א', ש/498, ש/1071, ש/697 א', ש/222

לתוכנית הנקראת:

תכנית ש/ד/1272 - הפרדה מפלסית רכבת - דרך מזרום לתחנת
הרכבת בבנימינה - שינוי לתכנית ש/23 א' - תכנית המתאר של
בנימינה

1272/3/P
5553
12.7.06

הועדה על אישור תכנית מס. _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

תקנון

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
1272/3/P אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.3.07 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית



מהדורה 17
8 במאי 2007

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

1. המקום: מדרום לתחנת הרכבת בנימינה
2. חלות התכנית: מועצה מקומית בנימינה

<u>גוש</u>	<u>חלקות מלאות</u>	<u>חלקי חלקות</u>
10162	158	27,28,29,30,155,156
10163		1,3
10164		1,2,35,37,41
10166		1,2
10168		1,2,10,27,29,30,31,32,33,34,36,37,38,39,44
10172		2,47,48,53,68,69
3. שם התוכנית: תכנית מפורטת מס' ש/ד/1272 שינוי לתכנית ש/23 א', ש/498, ש/1071, ש/697 א', ש/222
- הנקראת: תכנית ש/ד/1272 - הפרדה מפלסית רכבת- דרך מדרום לתחנת הרכבת בבנימינה- שינוי לתכנית ש/23 א'- תכנית המתאר של בנימינה.
- שם היוזם: רכבת ישראל
- בעלי הקרקע: מדינת ישראל ואחרים
- עורך התוכנית: ד.א.ל פיתוח והנדסה בע"מ
4. השטח הנכלל בתכנית: 51.59 דונם
5. מסמכי התוכנית: מסמכי התכנית כוללים:
הוראות (תקנון) - מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
תשריט בקני"מ 1:1000 - מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
נספח א' - נספח תנועה מחייב קני"מ 1:1000
6. מסמכים מנחים: דברי הסבר- מלל
נספח ב' - חתך לאורך
נספח ג' - חתכים טיפוסיים
נספח ד' - תנוחה על רקע תצ"א
נספח ה' - חזית לגשר
נספח ו' - תנוחת הגשר וחתך לרוחב טיפוסי
נספח ז' - נספח ניקוז
נספח ח' - נספח נופי
קני"מ 1:100/1000
קני"מ 1:200
קני"מ 1:2500
קני"מ 1:200
קני"מ כמסומן
קני"מ 1:1000
קני"מ כמסומן
7. יחס לתכניות אחרות: התוכנית עוברת בתחום שטח תוכניות, ש/498, ש/697 א', ש/23 א', ש/222 ו-ש/1071 בשטח המסומן ביעוד חקלאי ויעודים אחרים. התכנית מהווה שינוי לתוכניות המפורטות להלן, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכניות אלו להוראות תכנית זו - תהיינה הוראות תכנית זו, עדיפות בתחומי תחולתה.
בתאריך 20.2.75 פורסם תוקף ברשומות של תכנית ש/23 א'.
בתאריך 12.1.06 פורסם תוקף ברשומות של תכנית ש/1071.
בתאריך 21.5.02 פורסם תוקף ברשומות של תכנית ש/697 א'.
בתאריך 5.5.94 פורסם תוקף ברשומות של תכנית ש/498.
8. מטרת התוכנית: שינוי יעוד של קרקע חקלאית לשם הקמת מערכת דרכים חדשה בדרום בנימינה לרבות גשר מעל פסי הרכבת אשר נועדה להקל על תנועה

איזורית ומקומית עוברת ממזרח למערב וממערב למזרח וכן לאפשר כניסות ויציאות ישירות לדרום בנימינה וממנה ולשני חלקי המושבה ולאפשר חיבור לדרך המחברת לדרך מס' 4.

9. **גבולות התוכנית:** גבולות התוכנית הינם כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

10. **באור סימני התשריט:**

קו כחול	גבול התוכנית
קו כחול מקווקו	גבול תוכניות מאושרות
שטח צבוע בצבע חום	דרך קיימת ו/או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך קיימת
שטח צבוע בצבע ירוק באלכסונים	שטח חקלאי
שטח צבוע בצבע ירוק באלכסון לסירוגין עם שטח צבוע בצבע אדום	שטח דרך לטיפול נופי בדרך מוצעת
שטח צבוע בצבע ירוק באלכסון לסירוגין עם שטח צבוע בצבע חום	שטח דרך לטיפול נופי בדרך קיימת ו/או מאושרת
שטח צבוע בצבע סגול באלכסונים	אזור תעשייה
קו שחור עם משולשים לסרוגין	גבול גוש
מס' בצבע ירוק	מס' חלקה
קו ירוק	גבול חלקה
שטח צבוע אפור עם פסים אדומים	שטח משולב דרך מוצעת ורכבת
סימן גשר בצבע שחור	גשר מתוכנן
מספר שחור ברביע העליון של עיגול	מס' דרך
מס' שחור ברביע הצדדי של עיגול הדרך	קו בניין
מס' שחור ברביע התחתון של עיגול	רוחב הדרך במטרים
שטח צבוע באפור עם מסגרת בצבע בורדו	תחנת דלק

11. **תכליות ושימושים:**

דרך – כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 פרק א' סעיף 1.
ביצוע גשר מעל רצועת רכבת.
שטח דרך לטיפול נופי.
דרכים חדשות.

12. **הפקעה רישום
ופיצויים:**

השטחים המיועדים לדרכים, שטחי הדרכים לטיפול נופי ומסילות הברזל יופקעו וירשמו על שם מדינת ישראל והרשות המקומית ע"פ כל דין, פיצויים ישולמו כחוק.

13. **אסור בניה:**

אסור להקים מבנים בשטח התכנית.

14. **שמירה על הנוף:**

בעת ביצוע סלילת הכביש הכלול בתכנית תימנע במידה מירבית הפגיעה נוף, סתימת ואדיות ע"י שפיכת תומר מחפירה עודפת.

15. **עתיקות:**

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה / חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד

ב. עבודות הפיתוח והסלילה בתחום התוכנית ילוו בפיקוח צמוד מטעם רשות העתיקות, ככל שהדבר נדרש.

16. צורת הסילוק של עודפי קרקע חפורה:
סילוק עודפי קרקע החפורה ייעשה בהתאם לסעיף 14 "שמירה על הנוף".

17. תובטח גישה לכל החלקות בתחום התכנית בתאום עם הגורמים הנוגעים בדבר. במסגרת הביצוע יבוצע גם שביל לרוכבי אופניים בהתאם לחתך הטיפוסי (המדרכה ושביל להולכי רגל ברוחב 4.0 מ').

18. ניקוז:
במסגרת התכנון המפורט יוצג פירוט הניקוז בתחום רצועת הרכבת ויתואם עם רכבת ישראל.

19. גשר מעל רצועת הרכבת:
א. הקמת מבנה הגשר תהיה טעונה הרשאה עפ"י סעיף 261 ה' לחוק התכנון והבנייה.

ב. התכנון המפורט של הגשר ילווה באדריכל הנוף.

20. שטח דרך לטיפול נופי:
א. תכנית פיתוח נוף ושיקום נופי יתוכנן ע"י אדר' נוף רשום ורשוי ותהיה חלק בלתי נפרד ומחייב בשלב ההרשאה לעבודות בניית וסלילת המעבר.

ב. פיתוח נוף ייכלל בבקשה להרשאה של הגשר.

ג. התכנית תכיל את האפיונים הבאים:

1) אפיון נופי:

תכנית הקרקע תהווה המשך ליחידות נוף קיימות ועתידיות ותהיה תואמת את האופי החקלאי של השטח.

2) שיקום נוף:

יבוצע שיקום נוף וגינון בכל השטחים הצמודים לגשר ולאורך הדרך, למעט על הגשר, כולל דרכי גישה ושטחי התארגנות. סביב הגשר יינטעו שיחים ומטפסים להקטנת המופע החזותי של הקירות הגבוהים.

3) שימור צמחיה:

- עקירת עצים והעתקתם תאושר אך ורק בתחום עבודות העפר.

- יבוצע שיקום צמחיה בכל השטחים בתחום התכנית.

- במידה ותוך כדי העבודות להקמת הגשר וסלילת הדרכים יפגעו שטחים מחוץ לתחום התכנית, יבוצע שיקום גם בשטחים אלו.

4) קירות תומכים:

הקירות ייבנו בפני אבן טבעית או מלאכותית מסוג כוכרי. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 3 מ' מפני הקרקע, למעט קטעים הצמודים לגשר שגובהם יאושר במסגרת ההרשאה.

נציבי קצה של הגשר יהיו חלק בלתי נפרד ממבנה הגשר.
גובהם ועיצובם אינו נכלל בסעיף זה.

(5) קרקע:

שיפוע הקרקע לא יהיה תלול מ-2.5: 1-3: 1 בין הקירות ו/או בחיבור לקרקע טבעית. כל השטחים המיועדים לשיקום נוף וגינון יכוסו באדמה מקומית מאושרת לגינון, בעומק שלא יקטן מ-40 ס"מ. כל האזורים המיועדים להתזרה לעיבודים חקלאיים, יכוסו באדמה מקומית מאושרת לגינון בעומק שלא יקטן מ-60 ס"מ.

(6) ריצופים:

בין המיסעות ירוצפו שטחים שרוחבם קטן מ-2 מ'. תבוצע הפרדה בין סוגי הריצוף להולכי רגל ולרוכבי אופניים. גמר הריצוף יאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית בנימינה.

(7) תעלות ניקוז:

תעלות הניקוז יתוכננו ללא דיפון בטון, תוך שימוש בתכסית צמחית מייצבת קרקע.

(8) מעקות וגדרות:

מעקות וגדרות יבוצעו ממתכת או עץ. כל חלקי הברזל יהיו מגלוונים וצבועים באישור מהנדס המועצה המקומית בנימינה.

(9) תאורה:

- מיקום, גובה ובחירת גוף התאורה יהיה בתאום עם מהנדס המועצה המקומית בנימינה.
- צבע וגמר יאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית בנימינה.

(10) שינויים בתוכניות בזמן ביצוע העבודות:

כל שינוי מהותי בתוכניות לביצוע שיידרש במהלך העבודה, יחייב אישור ותאום מראש עם מהנדס הועדה המקומית.

(11) מניעת חריגות בביצוע

כל חריגה שתידרש מתוואי הדרך המתוכננת (מעקפים, דרכי שרות, מחנה עבודה וכו') תעשה רק לאחר בדיקה וקבלת אישור מראש מהמפקח. חריגות מקווי הדיקור יתוקנו מיד וישוקמו ע"י הוראות המפקח ו/או אדריכל הנוף.

(12) שיקום צמחי

בהתייחס למכלול הנתונים שהוצגו, רגישות מקומית של השטחים וגובה המדרונות, יש צורך בשיקום ע"י כיסוי באדמה, כולל שתילה ונטיעה כפי שמתואר בתכנית. יש להמשיך השקיה עד להתבססות מוחלטת של השתילים, כולל קווי השקיה ואחזקתם למשך שנה לפחות.

21. א. תחילת השימוש ופתיחת הגשר לתנועת כלי רכב יותנו בסיום ביצוע כביש החיבור לדרך מס' 4 עפ"י תוכנית ש/ד/1311 שהוחלט להפקידה ביום 21/2/07 (חלופה א' בהחלטת ההפקדה לש/ד/1311 לעניין הדרך במלואה).

ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, לאחר אישור תוכנית ש/ד/1311 הועדה המחוזית תהיה רשאית לאשר את תחילת השימוש בגשר אף בטרם הושלם סופית ביצוע הכביש המתבר את המעבר לכביש 4, אם היא שוכנעה כי ביצוע הכביש יושלם בתוך מועד סביר וכי ננקטו כל האמצעים התחבורתיים והבטיחותיים לצמצום המטרדים שעלולים להיגרם לתושבי השכונות הגובלות בתקופת הביניים שבין פתיחת הגשר לבין סיום ביצוע החיבור לדרך 4.

ג. מיד לאחר אישור התכנית תאושר ע"י המפקח על התעבורה במשרד התחבורה תוכנית להסדרי תנועה, אשר תבטיח ככל האפשר את מזעור המפגעים התחבורתיים והבטיחותיים בשכונת המגורים כרמי בנימינה ובאזור התעשייה, עקב פתיחת הגשר. ביצוע הסדרי התנועה שיאושרו יהיה תנאי לתחילת השימוש בגשר ופתיחתו לתנועת כלי רכב.

ד. התוכנית תבוצע במלואה ובשלב אחד, כולל השיקום הנופי, והשלמת הטיפול הנופי יהיה תנאי לתחילת השימוש בגשר ופתיחתו לתנועת כלי רכב.

- 22. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק.
- 23. קווי חשמל והתשתיות: בתכנית יהיו תת קרקעיים.
- 24. תשתיות: לפני היציאה לביצוע יש לתאם את תוכניות הביצוע עם כל הרשויות הממונות על התשתיות.

חותמות

רד"ר מנחם מנדל גולדסטיין
 מנהל מינהל הפרדות מפלסטינה
 רכבת ישראל בע"מ
 תל אביב

15.8.07

חתימות

יוזם התוכנית

ד"ר א.ל. פיתוח והנדסה בע"מ
 עורך התוכנית

תאריך

מרולת סרני - אדריכלית נוף
 תל אביב
 סל. 39032
 04-8580896 פקס 04-8580852