

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מועצת התכנון העליונה

ועדת המשנה לדרכים ומסילות ברזל

תכנית מתאר מפורטת מס' 938

לדרך מס' 385 מחברת הר גילה (וואלג'ה) – מבואות ירושלים

המהווה שינוי לתכנית מס' RJ-5

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التخطيط الأعلى
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
ביהודה וּסַמַרְיָה (רִקֵּם 418) 5722 - 1971
נספח מא 938
לוא
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית מא 938 מס' מא 938
مشروع رقم
ועדת המשנה ל 385
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 1000000 בתאריך 2023.01.03
بمجلس رقم بتاريخ
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
قررت اللجنة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه
מנהל הלשנה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء
יו"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التخطيط الأعلى /اللجنة الفرعية

תאריך: 03.01.2023

תכנית מתאר מפורטת מס' 938 לדרך מס' 385

תוכן העניינים

| | | |
|-------------|---|--------|
| עמוד 3 - 5 | התכניות סעיפים 1 עד 7 | פרק א' |
| עמוד 6 | פירוש המונחים והסימנים בתשריט סעיפים 8 עד 9 | פרק ב' |
| עמוד 7 - 8 | הוראות התכנית סעיפים 10 עד 14 | פרק ג' |
| עמוד 9 - 10 | תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית סעיפים 15 עד 20 | פרק ד' |
| עמוד 11 | חתימות | פרק ה' |

תכנית מתאר מפורטת מס' 938 לדרך מס' 385

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית וחלוקתה
תכנית זו תקרא תוכנית מתאר מפורטת מס' 938 לדרך מס' 385 מחברת הר גילה (וואלגיה) – מבואות ירושלים.
התכנית המהווה שינוי RJ-5.

2. המקום
נפה: בית לחם.

3. אדמות הכפרים: אל ולג'ה, בתיר ובית ג'אלה

| חלקה/מועקה | גוש | אדמות כפר |
|---|-----------|-----------|
| אלרוויסאת | 2 פיסקלי | בית ג'אלה |
| ח'לת אן-נפלה, חרבת אבו שאוואן, ח'לת אלסמק, חריקת חזוק וסרג' | 3 פיסקלי | וולג'ה |
| באטן ן אבו חורוס | 16 פיסקלי | בתיר |

4. מטרת התכניות

- 4.1 יעוד השטחים המסומנים בצבע אדום לדרך וסלילת כביש.
יעוד שטח הדרך להקמת גשרים, גשרונים, מנהרות, תעלות, מתקני ניקוז, גדרות, קירות תומכים וכן לביצוע כל מבנה עבודות החפירה, מילוי והריסה הכרוכים בסלילת הכביש.
- 4.2 הסדרת הסתעפויות וצמתים.
שינוי דרכים ומעברים חקלאיים.
סגירה וביטול דרכים כנדרש על ידי התכנית.
- 4.3 יעוד שטחים בתחום התכנית לטיפול נופי. קביעת הוראות לשיקום מפגעי נוף וסביבה שיגרמו עקב סלילת הדרך. קביעת הוראות לתכנון נופי אדריכלי ו/או סביבתי.
- 4.4 קביעת תחום והיקף מגבלות הבניה הנובעים מתכנון הדרך.
- 4.5 קביעת הוראות בדבר ביצוע התכנית והנפקת היתרים תכנוניים לביצוע.

תכנית מתאר מפורטת מס' 938 לדרך מס' 385

5. יוזם התכנית: מועצת הונכנון העליונה ועדת המשנה לדרכים ומסילת ברזל.
מגיש התכנית: רמ"י, מועצה אזורית גוש עציון
עורכי התכנית: לנדיוז תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ
רח' הרכב 1 (פינת המסגר) תל-אביב
טל: 03-5615155 פקס: 03-5617659
- עורך התכנון הנופי:
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ואחרים.
7. שטח התכנית: כ- 175.1 דונם.
אורך התוואי: דרך מס' 385 כ-2.9 ק"מ.
מהירות תכנ: 70 קמ"ש עם הגבלה ל-60 קמ"ש, בקטעים מסוימים ובדרכים משניות 50 קמ"ש.
8. מסמכי התכנית
1. הוראות התכנית (9 עמודים).
 2. תרשים סביבה בקני"מ 1:20000
 - 3.1 תשריט בקני"מ 1:2500
 - 3.2 תשריט מצב קיים 1:2500
 4. חתכים לאורך בקני"מ 1:500/5000
 5. חתכים טיפוסיים לרוחב בקני"מ 1:100 (2 גליונות).
 6. תכנית תנוחה בקני"מ 1:1250 (3 גליונות).
 7. חתכים לרוחב בקני"מ 1:500 (2 גליונות).
 8. תנועה בקני"מ 1:1000 (3 גליונות).
 9. מפות פיסקאליות בקני"מ 1:5000
 10. נספח מתארי בקני"מ 1:5:000

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

תכנית מתאר מפורטת מס' 938 לדרך מס' 385

פרק ב' - פירוש המונחים והסימנים בתשריט :

9. הגדרות

הגדרות ופירוש המונחים על פי הוראות תמ"א 50.

- 9.1 הקו הכחול בתשריט מהווה גבול התכנית וקו הגבלת בניה. (להלן : קו הבניין).
- 9.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא הרצועה המתוכננת (דרך מוצעת).
- 9.3 השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר הוא דרך ציבורית קיימת, או מאושרת.

10. חלוקת השטחים הכלולים בתשריט

| מס' | יעוד הקרקע | שטח בדונם | שטח באחוזים |
|-----|----------------------|-----------|-------------|
| 1 | הדרך המוצעת | 14.28 | 8.16% |
| 2 | הדרך הקיימת / מאושרת | 30.31 | 17.31% |
| 3 | דרך ו/או טיפול נופי | 58.47 | 33.39% |
| 4 | שטח חקלאי | 72.04 | 41.14% |
| | סה"כ | 175.1 | 100% |

פרק ג' - הוראות התכנית

11. רשימת תכליות, שימושים והגבלות

- 11.1 **תחום הדרך** : שטח המיועד לדרך קיימת ו/או לדרך מוצעת.
- 11.2 דרך מוצעת או "רוחב הרצועה המתוכננת": שטח לדרך עפ"י הוראות תכנית זו. מותרים כל השימושים, הפעולות והעבודות המפורטים לעיל בסעיפים 3.1 ו- 3.2.
- 11.3 **דרך קיימת** : שטח לדרך עפ"י תכנית מאושרת ו/או עפ"י הרישום במפות הגושים ו/או עפ"י מפות פיסקאליות ו/או עפ"י השימוש של הציבור בקרקעות אלה. מותרים כל השימושים, הפעולות והעבודות המפורטים לעיל בסעיפים 3.1 ו- 3.2.
- 11.4 **מרחק בין קו בנין לבין ציר הדרך** : המרחק בין קו הבניין לבין ציר הדרך יהיה: 30 מ' בדרך, כביש מס' 385. הכל לפי המסומן בתשריט.
- 11.5 **איסור בניה בתחום הדרך** : בתחום הדרך לא תותר כל בניה שאינה דרך, מבנה דרך או מתקן דרך, לא יונח כל צינור מים, כבל, בור, תעלה או קו אספקה או קו סילוק אחר מעל ומתחת לפני הדרך מבלי לקבל את אישורה של מועצת התכנון העליונה, או ועדה שמונתה לכך או קמ"ט נת"י.
- 11.6 **הגבלת בניה בין קו הבניין לתחום הדרך** : בשטח שבין קו הבניין ובין גבול תחום הדרך לא תותר בניה פרט למבנה שירות ולבניה שנועדה לשרת מתקני תשתיות, כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, ניקוז, תאורה. מתן היתר בניה למבנה שירות או למתקן תשתיות בשטח זה יהיה טעון אישורה של מועצת התכנון העליונה, או ועדה שמונתה לכך. היתר לבניה שנועדה לשרת מתקני תשתיות יינתן על ידי מועצת התכנון העליונה. בנסיבות מיוחדות ויוצאות דופן, ובהחלטה מנומקת. חובת תיאום עם קמ"ט תחבורה.
- 11.7 **איחוד תשתיות חשמל - מגבלות הבנייה**
- 11.7.1 הפרוזדור המוגדר על ידי קווי הבניין (תחום הגבלת הבניה ותחום הדרך) מיועד בין היתר להעברת קווי מתח עליון וקווי מתח-על של רשת החשמל האזורית.
- 11.7.2 מגבלות הבנייה הנובעות מתקנות החשמל יחולו על הפרוזדור הנ"ל, "תקנות בדבר בנייה בקרבת קו חשמל (יהודה ושומרון) תשמ"ב - 1982" ו/או תקנות שייתקנו מעת לעת על ידי הרשות המוסמכת.
- 11.7.3 ביצוע קווי מתח-על וקווי מתח עליון טעון אישור מת"ע או ועדותיה בדגש על השילוב בין השיקום הנופי של הדרך לבין המרכיבים הנלווים של קווי החשמל (דרכי גישה, קירות תמך, עמודים, קרינה אלקטרומגנטית וכו'...).

12. רשום השטחים בתחום התכנית

השטחים המיועדים לדרך יופקעו ויירשמו על שם המינהל האזרחי ביהודה ושומרון. גבול ההפקעה של הדרך יקבע לפי תכנית קווי דקור בפועל ולא על פי השטח המסומן באדום או בחום בהיר בתשריט.

תכנית מתאר מפורטת מס' 938 לדרך מס' 385

13. יחס התכנית לתכניות קיימות
- 13.1 בגבולות תכנית זו תחולנה הוראות כל תכניות המתאר החלות כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.
- 13.2 במידה והוראות תכנית זו סותרות את ההוראות בתכניות הנ"ל, תקבענה הוראות תכנית זו.
14. מבנים הקיימים
- בתחום התכנית, בין שטח זכות הדרך לבין קו הבניין, המבנים הקיימים בהיתר לפני הפקדת תכנית זו, ושלא סומנו להריסה, יישארו אך לא תותר בהם תוספת בניה.
15. שטח עתיקות
- בשטח שהוגדר אתר ארכיאולוגי ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה, אין למבצע הדרך לעשות כל עבודה (כולל חישוף ראשוני) ללא אישור מפורש ובכתב של קמ"ט ארכיאולוגיה.
- על מבצע הדרך, בעת אחריותו על סלילת הדרך, לגדר את השטח ולמנוע כל פגיעה בו כולל כניסת עובדים / כלים / מבקרים באתר.
- בתחום העתיקות תתבצע חפירת הצלה בהנחיית קמ"ט ארכיאולוגיה. החפירה תמומן על ידי מגיש התכנית.
- בכל מקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודות ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

16. בסמכות ועדת משנה לדרכים להנפיק היתרי בניה בתחום התכנית וביניהם היתר תכנוני לביצוע הדרך.
- שינויים בהסדרי התנועה או במבנה הדרך שיחולו בשטח שיועד לדרך לא יהיו שינוי לתכנית זו ובסמכות הוועדה לאשרם כחלק מההיתרים התכנוניים לביצוע הדרך. בסמכות הוועדה להנפיק היתרים לחלקים מהתכנית ו/או היתרים בשלבים.
17. ההיתר התכנוני לביצוע הדרך יכלול פתרונות לתיאום תשתיות קיימות ו/או מתוכננות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת, ניקוז, תאורה...), פתרון למעברים חקלאיים במקום שהדרך מנתקת אותן, וייתן מענה למרכיבי הדרך על פי סעיפים 3.1 ו- 3.2 וכן לגדור, תמרור, מבנים נלווים.
18. התניית ההיתרים: ההיתר התכנוני יינתן לאחר ובהתאם ל-
- 18.1 אישור התכנון הנופי, האדריכלי והסביבתי ע"י קמ"ט איכה"ס, קמ"ט שמו"ט וועדת משנה לדרכים.
- 18.2 הצגת תכנית ביסוס לייצוב הכביש וניקווז המסתמכת על חוות דעת של יועץ קרקע; התוכנית המוצגת אמורה להתמודד עם תנאי התשתית הדינמיים והחשש לשינויים המתבטאים בזחילת מסות סלע, גלישות, זרדור גושי סלע, ואי-יציבות מוגברת מנביעות קיימות וחדשות.
- 18.3 הנחייה מפורטת למיסוד ניטור מתמשך שיתמקד במעקב אחר שינויים, מגמות ותהליכים מתהווים שיש בהם כדי לערער את תשתיות הכביש ולסכן את משתמשיהו.
- 18.4 אישור מסמכי התכנון נופי וסביבתי.

תכנית מתאר מפורטת מס' 938 לדרך מס' 385

- 18.5 חובת תיאום מול נתיבי ישראל.
- 18.6 בדיקה אקוסטית למקרה קרבה למגורים (במרחק עד 200 מ').
- 18.7 התכנון הנופי יכלול פתרונות למפגעים הנובעים מסלילת הדרך המוצעת והעבודות, ההתקנים, המבנים ועיצוב הנוף שהם חלק מהעלאת הדרך וסביבתה לרמה תרבותית נאותה.
- 18.8 שמירה על שטחים שכנים.
במקומות בהם עבודות סלילת הדרך עולות על מטעים / שטחים מעובדים / ערכי טבע ונוף או מתקרבים למבנים, יש לצמצם את קו הדיקורים ככל הניתן ע"י פתרונות הנדסיים: קירות תמך, מסלעות וכו'.
- 18.9 מסמכי התכנון הנופי, האדריכלי והסביבתי יערכו בהתאם להנחיית ועדת משנה לדרכים, כפי שנקבעות מעת לעת.
- 18.10 כתבי הכמויות והמפרטים של התכנון הנופי יהיו חלק מן המסמכים לאישור ועדת משנה לדרכים.
- 18.11 מסמכי התכנון הנופי יהיו חלק בלתי נפרד מהתכניות לביצוע של הכביש וממסמכי המכרז לביצוע.
19. **התחייבות מגיש התכנית**
- 19.1 מגיש התכנית מתחייב לבצע את התכנון הנופי והאדריכלי, ואת הפתרונות הסביבתיים בהתאם לתכניות מאושרות.
- 19.2 מגיש התכנית מתחייב לממן פיקוח צמוד על עבודות השיקום הנופי שיבוצע ע"י זרועות המנהל האזרחי (קמ"ט שמורות טבע או אחר).
20. **הוראות לביצוע עבודות סלילה**
- 20.1 בעת הסלילה המבצע יפעל על פי הוראות נת"י בנושא **מניעת מפגעים סביבתיים**.
- 20.2 **פינוי עודפי עפר** יתבצע בהנחיית המפקח מטעם המנהל האזרחי לאתר מאושר (ללא מגבלת מרחק בין מיקום סלילת הדרך לבין אתר הפינוי).
- 20.3 **שלבי ביצוע**: סגירה או ביטול כבישים קיימים יתאפשרו בכפוף לשלבי ביצוע, ו/או לאחר הקמת חלק מהצמתים / מהמחלפים הכלולים בתכנית.
- 20.4 **דרכים זמניות בשלבי ביצוע**: דרכים זמניות, במידת הצורך, יבוצעו בשטח המאושר של הדרך. בתום ביצוע סלילת הדרכים יש לבטל את הדרכים הזמניות ולשקם את השטח במלואו על פי תכנית השיקום הנופי ו/או על פי הנחיות המפקח מטעם המנהל האזרחי.
- 20.5 אין מניעה לתחזוקה של דרך **קיימת המיועדת לביטול** אם לא בוצעו החלופות לה, ו/או לא התמלאו התנאים לביטולה.
- 20.6 **מחנה קבלן וחניה לכלים הנדסיים**
מחנה הקבלן ו/או האתר לחניית הכלים ההנדסיים יקבעו בתיאום עם מפקח מטעם המנהל האזרחי בתחום קווי הדיקור של הדרך או לחילופין בהתאם להיתר תכנוני לביצוע, בשטח שיועד לכך.
האתר, אם יוקם מחוץ לתוואי הדרך יעמוד בדרישות המקצועיות והתכנוניות

תכנית מתאר מפורטת מס' 938 לדרך מס' 385

(הסכמת בעלי הזכויות בקרקע, התאמה לתכנית בתוקף, עמידה בדרישות סביבתיות ושיקום בתום השימוש בקרקע).

20.7 מתקני גריסה:

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר, לרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופים ולשיקום בתום העבודות.

20.8 בקטע הדרך לביטול יפורקו כל משטחי האספלט. כמו"כ, יוחזרו פני השטח

למתווה קרקע המתאים לסביבה הקרובה. אין לאפשר מעבר כלי רכב בין הדרך המותרת לשימוש לבין הדרך לביטול וזאת באמצעות סוללות/בולדרים/תעלות/מעקה בטיחות או אחר, הכל לפי העניין ועל פי הנחיות המפקח כאמור.

פרק ה' - חתימות

תאריך:

לנדיו תכנון תנועה רכ"ש ס"ס (2005) בע"מ
ת.ד. 5615155/6-03