

**תכנית מתאר מפורטת מס' 201/6**

**לדרך מחברת בית אריה-עופרים**

**שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 913**

**מתאר מפורטת 951/2**

**שינוי לתכנית מתאר 202/2**

**ותכנית מפורטת 202/2/2**

**שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5, ו- RJ-6.**

**יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אריה.**

**בעל הקרקע: הממונה על רכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.**

**מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה.**

**עורך התכנית: לנדיוז תנועה וכבישים (2005) בע"מ.**

**תאריך עדכון אחרון: 25/06/2018**

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

مجلس التخطيط الأعلى  
مجلس التخطيط الأعلى  
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1972  
לרובת המועצה המחוקקת האזורית  
מס' 1022-1971

נפח  
ל

מרחב תכנון מקומי בית אריה  
תכנית מס' 201/6

ועדת המשנה ל  
בשיעור מס' 13/14 בתאריך 5.11.14

החליטה לתת תוקף לתכנית הנ"כרת לעיל  
בכפוף לתנאים המפורטים להלן

מנהל חלשכה  
התכנון העליונה/מטה

מתן תוקף

## תוכן העניינים

עמוד 3,4	פרק א' - התכנית סעיפים 1 עד 8
עמוד 5	פרק ב' - פירוש המונחים והסימנים בתשריט סעיפים 8 עד 10
עמוד 6,7	פרק ג' - הוראות התכנית סעיפים 10 עד 13
עמוד 8,9,10	פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית סעיפים 14 עד 19
עמוד 10	פרק ה' - חתימות סעיף 20

## פרק א' – התכנית

### 1. שם התכנית וחלותה:

תכנית זו תקרא תוכנית מתאר מפורטת מס' 201/6 לדרך מחברת בית אריה-עופרים. המהווה שינוי לתכנית מפורטת 202/2/2, לתכנית מתאר מפורטת מס' 913, 951/2, תכנית מתאר 202/2, תכנית מפורטת מס' 201/2 ותכנית מתאר אזורית RJ-5, ו-RJ-6.

### 2. המקום:

- גוש פיסקאלי 3, חלק מחלקות חריקת חירה וערת אר ריחניה, באדמות הכפר אל לובן.
- גוש פיסקאלי 2, חלק מחלקות חלת עדה, רס אל כלב באדמות הכפר אל לובן.
- גוש פיסקאלי 3, חלק מחלקות וד-דייב באדמות הכפר עבוד.
- גוש פיסקאלי 4, חלק מחלקת אל-וגיה אש-שמי באדמות הכפר עבוד.
- גוש פיסקאלי 2, חלק מחלקת אל-וגיה אל-גרבי ואל-קבלי באדמות הכפר עבוד.
- גוש פיסקאלי 7, חלק מחלקות אט טננה באדמות הכפר אל לובן.
- קוארדינטות: 203840/657646  
205120/660150

### 3. גבול תכנית: כמתוחם בתשריט בקו כחול.

### 4. מסמכי התכנית:

- הוראות התכנית (תקנון) 10 דפים כתובים.  
תשריט בקני"מ 2,500: 1. המצורף לתכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
נספח מס' 1 חתך לאורך בקני"מ 250/2,500: 1.  
נספח מס' 2 חתכים אופיינים בקני"מ 500: 1.  
נספח מס' 3 תכנית הסדרי תנועה בקני"מ 2500: 1.  
נספח מס' 3.1 תכנית הסדרי תנועה בקני"מ 1000: 1.  
נספח מס' 3.2 תכנית הסדרי תנועה בקני"מ 1000: 1.  
נספח מס' 4 תכנית הסדרי תנועה - צמתים בקני"מ 500: 1.

### 5. שטח התכנית: כ-324.37 דונם.

6. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה.  
עורך התכנית: לנדיוז בע"מ- תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ.  
בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון.  
יזם: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אריה.

7. מטרות התכנית:

- 7.1. שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לדרך.  
7.2. שינוי יעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, שטח למרכז תחבורה, שטח למרכז עסקים, אזור מגורים ג' אזור מגורים ב' ודרך משולבת לשטח לתכנון בעתיד.  
7.3. הסדר הסתעפויות וצמתים.  
שינוי וביטול דרכים כנדרש על ידי התכנית.  
7.4. יעוד שטחים בתחום התכנית לטיפול נופי. קביעת הוראות תכנון לשיקום נופי.  
7.5. קביעת הוראות בניה הנחיות לביצוע התכנית ותנאים למתן היתר בניה.

8. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטות מס' 913, 951/2, תכנית מפורטת 202/2/2 תכנית מתאר 202/2, ותכנית מפורטת מס' 201/2 ותכניות מתאר אזוריות RJ-5 ו-RJ-6, בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' – פירוט מונחים והגדרות:

### 9. הגדרות:

- התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 201/6, לדרך מחברת בית אריה-עופרים.
- מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליון ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף לחוק, או וועדת המשנה שלה.
- הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אריה.
- המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
- החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971. מועצת תכנון עליונה.
- אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
- קו בנין: קו מקביל לציר הדרך ובמרחק ממנו שנקבע בהוראות התכנית.
- קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכולל במונח הדרך.
- דרך: שטח המיועד לתנועת רכב, תנועת הולכי רכב, רוכבי אופניים, חניה, מעברי תשתיות, גינון ופיתוח משולב, עפ"י המפורט בסעיף 11 לפרק ג'.
- הרצועה המתוכננת: רצועת קרקע המיועדת לדרך בכלל, כולל מבנה הכביש, השוליים, האי המפריד, המדרונות ותעלות הניקוז. וכן כל קרקע המיועדת לצמתים ומחלפים. ניתן להתחבר לרצועה המתוכננת, בתכניות עתידיות ורק שיעמדו בדרישות ההנדסיות והבטיחותיות של הדרך.

### 10. טבלת שטחים:

מס'	יעוד הקרקע	שטח בדונם	%
1.	הדרך המוצעת	82.62	25.47%
2.	הדרך המאושרת	31.48	9.71%
3.	שטח חקלאי	2.56	0.79%
4.	טיפול במדרונות	183.61	56.6%
5.	שטח למרכז תחבורה	7.5	2.31%
6.	שצ"פ	1.46	0.45%
7.	שטח לתכנון בעתיד	15.14	4.67%
	<b>סה"כ</b>	<b>324.37</b>	<b>100%</b>

## פרק ג' – הוראות התכנית:

### 11. הוראות התכנית:

11.1. השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום/חום הינם שטחים המיועדים לדרך מוצעת, קיימת או מאושרת. השטחים המיועדים לדרכים יכללו: מיסעה לרכב, שדרות, מדרכות, רחבות לתחנת אוטובוס, נטיעות לאור הדרכים ותשתיות שונות.

11.2. "רוחב הרצועה המתוכננת" משתנה בהתאם למסומן בתשריט.

11.3. קו בנין הינו 40 מ'. מותאם לתוואי הדרך על פי המסומן בתשריט. קווי הבניין למבנים הקיימים בהיתר בתחום התכנית, או הגובלים בה בעת מתן תוקף לתכנית זו, יחולו עליהם הוראות הבנייה בדבר קווי הבניין עפ"י תכנית מפורטת 202/2/2.

11.4. "איסור בניה ברצועה המתוכננת".

ברצועה המתוכננת לא תותר כל בניה שאינה מתקן דרך, לא יונח כל צינור. מים, כבל, בור, תעלה או אספקה או סילוק אחר מעל ומתחת לפני הדרך. מבלי לקבל את אישורה של הוועדה.

### 12. שטח לטיפול במדרונות:

12.1. השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק לסירוגין הינו שטח המיועד לטיפול במדרונות. כולל עבודות פיתוח הנדרשות כולל בניית קירות תמך.

12.2. איחוד תשתיות – חשמל – מגבלות הבנייה.

12.2.1. תותר העברת קווי מתח עליון וקווי מתח – על של רשת החשמל הארצית.

12.2.2. מגבלות הבנייה הנובעות מתקנות החשמל יחולו על הפרוזדור הנ"ל, "תקנות בדבר בנייה בקרבת קו חשמל (יהודה ושומרון) תשמ"ב – 1982" ו/ או תקנות שנתקנו מעת לעת על ידי הרשות המוסמכת.

12.2.3. ביצוע קווי מתח על וקווי מתח עליון טעון אישור הוועדה, בדגש על השילוב בין השיקום הנופי של הדרך לבין המרכיבים הנלווים

של קווי החשמל ( דרכי גישה, קירות תמך, עמודים, קרינה אלקטרומגנטית וכו'...).

**13. שטח לתכנון בעתיד:** השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב ולבן הינו שטח המיועד לתכנון בעתיד. אסורה כל בניה ושפיכת פסולת מכל סוג שהוא. יעודים לשטח הנ"ל יקבעו בעתיד על פי תכנית מפורטת נוספת שתהווה שינוי לתכנית זו.

**14. דרך לביטול:** שטח הדרך המסומן בקווקו אדום, הוא שטח לדרך לביטול, בשטח זה יבוטלו כל הוראות החלות על שטחי הדרכים. בקטע דרך לביטול יפורקו כל משטחי האספלט.

**15. שטח למרכז תחבורה:** השטח הצבוע בתשריט עם פסים אפורים אלכסוניים ומותחם חום כהה הוא שטח מסוף לאוטובוסים. שימושיו והוראות בניה על פי תכנית 202/2/2.

**16. שטח ציבורי פתוח:** השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה הוא שטח ציבורי פתוח. שימושיו והוראות בניה על פי תכנית 202/2/2.

**17. שטח חקלאי:** השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח חקלאי. שימושיו והוראותיו על פי תכנית RJ-6.

## פרק ד' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

18. בסמכות הוועדה להנפיק היתרי בניה בתחום התכנית וביניהם היתר תכנוני הדרך.

19. ההיתר התכנוני לביצוע לסלילת הדרך יכלול פתרונות לתיאום תשתיות קיימות ו/או מתוכננות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת, ניקוז, תאורה...).

### 20. התניית ההתרים :

- ההיתר התכנוני יינתן לאחר ובהתאם לאישור התכנון הנופי ע"י הוועדה.
- בדיקה אקוסטית למקרה קרבה למגורים (במרחק עד 200 מ').
- אישור מפע"ת לתכניות לביצוע.
- בעל היתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י הוועדה.

### 21. התכנון הנופי :

- 21.1. תכנון נופי יכלול פתרונות למפגעים הנובעים מסלילת הדרך המוצעת.
- 21.2. שמירה על שטחים שכנים במקומות בהם השפכים של עבודות סלילת הדרך עולים על מטעים/ שטחים מעובדים/ ערכי טבע ונוף או מתקרבים למבנים יש לצמצם את השפכים ככל הניתן ע"י פתרונות הנדסיים: קירות תמך, מסלעות וכו'.
- 21.3. מסמכי התכנון הנופי, האדריכלי והסביבתי יערכו בהתאם להנחיות הוועדה.
- 21.4. כתבי הכמויות והמפרטים של התכנון הנופי יהיו חלק מן המסמכים לאישור הוועדה.
- 21.5. מסמכי התכנון הנופי יהיו חלק בלתי נפרד מהתכניות לביצוע של הכביש וממסמכי המכרז לביצוע.

### 22. התחייבות היוזם :



22.1. היזם מתחייב לבצע את התכנון הנופי והאדריכלי, ואת הפתרונות הסביבתיים בהתאם לתכניות מאושרות.

22.2. היזם מתחייב לממן פיקוח צמוד של הוועדה, על עבודות השיקום הנופי.

### 23. הוראות לביצוע עבודות הסלילה

23.1. בעת הסלילה המבצע יפעל על פי הוראות מע"צ בנושא **מניעת מפגעים סביבתיים**.

23.2. **פינוי עודפי עפר** יתבצע בהנחיית המפקח מטעם המנהל האזרחי לאתר מאושר (ללא מגבלת מרחק בין מיקום סלילת הדרך לבין אתר הפינוי).

23.3. **שלבי ביצוע**: סגירה או ביטול כבישים קיימים יתאפשרו בכפוף לשלבי ביצוע, ו/ או לאחר הקמת חלק מהצמתים/ מהמחלפים הכלולים בתכנית.

23.4. **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 תכניות השיקום הנופי ו/ או על פי הנחיות המפקח מטעם הוועדה.

23.5. אין מניעה לתחזוקה של **דרך קיימת** המיועדת לביטול אם לא בוצעו החלופות לה ו/ או לא התמלאו התנאים לביטולה. התנאים לביטול הדרך הקיימת, סלילת הדרך המוצעת במלואה או חלק ממנה.

23.6. **מחנה קבלן זמני וריכוז כלים הנדסיים**:

מחנה קבלן ו/או אתר לריכוז הכלים ההנדסיים יקבעו בתיאום עם מפקח מטעם הוועדה. ויסומן בהיתר תכנוני לביצוע הדרך ותאושר במסגרת היתר בניה.

האתר למרות היותו אתר זמני יעמוד בכל הדרישות המקצועיות והתכנוניות. (הסכמת בעלי הקרקע, התאמה לתכניות בתוקף עמידה בדרישות סביבתיות ושיקום בתום השימוש בקרקע).

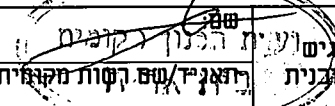
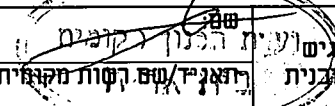
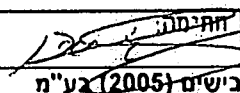
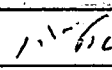
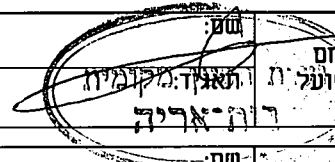
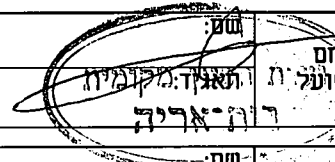
23.7. מתקני גריסה:

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

23.8. ארכיאולוגיה: בתחום הכביש בין חתכים 51 – 59 ישנם איתורי עתיקות המחייבים חפירות הצלה. אין לבצע כל עבודה בתחום חתכים אלה עד לסיום החפירות הארכיאולוגיות במקום. תחילת העבודה תהיה רק לאחר אישור בכתב של קמ"ט ארכיאולוגיה. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות יש להפסיקן ולהודיענו מיד.

פרק ה' – חתימות:

24.

תאריך: 25/6/18	חתימה:	שם: 	מקום: 
מספר תאגיד:		תאגיד/שם הסות מקומית:	התחנית
תאריך: 24.06.18	חתימה: 	שם: 	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513636076		תאגיד: לנדיוז תכנון תנועה וכבישים (2005) גע"מ טלפון: 03-5615155/6 פקס: 03-5617659	
תאריך: 25/6/18	חתימה:	שם: 	שם בפועל: 
מספר תאגיד:		תאגיד: מקומית	רמת-אריה
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	