

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
ועדת משנה לדרכים

תכנית מתאר מפורטת מס' 838
לדרך מקומית מס' 4600
המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

1- תקנון

חתימת הוועדה למתן תוקף

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لقطاع القدس والضفة الغربية
مجلس التخطيط الأعلى
עו בדבר חוק תכנון ערים, כפי שהוא נוסח
(יהודה ושומרון) (מס' 818) משלים - 2011
או بشأن قانون تنظيم المدن - القدس والضفة الغربية
(القدس والضفة الغربية) (رقم 818) 2011-0727
כ-2424
לוא
החוק ותכנון המקומות
مناطق تنظيم محلي
תכנית מס' 838
مشروع
ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية لـ
2021/06/02 בתאריך 24/3/21
بالجلسة رقم
החלטתה לתת תוקף לתכנית המתאר למיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه
מנהל הפעולה
مدير التشغيل
ייעד משפחה
תכנון העליונה/המשנה
رئيس المجلس
מנהל ארץ
التخطيط الأعلى/اللجنة الفرعية

חתימת הוועדה להפקדה

(Blank box for official stamp or signature)

תאריך עדכון 02.06.2021

תוכן העניינים

עמוד 2-3	פרק א - התכנית סעיפים 1 עד 7
עמוד 4	פרק ב - פירוש המונחים והסימנים בתשריט סעיפים 8 עד 9
עמוד 5-6	פרק ג - הוראות התכנית סעיפים 10 עד 14
עמוד 7	פרק ד - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית סעיפים 15 עד 19
עמוד 8	פרק ה - חתימות

פרק א - התכנית

1. **שם התכנית והלווה :**
תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מפורטת מס' 838 לדרך מקומית מס' 4600 התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
2. **המקום :** נפה : רמאללה,

אדמות כפר : עג'ול	חלקות	1579, 1586, 1589
גוש טבעי מס' 3		
אדמות כפר : עטארה	חלקות	110, 139, 138, 137, 61, 60, 59, 58, 57, 56
גוש מס' 11		148, 147, 141
אדמות כפר : ביר זית	חלקות	25, 24, 23, 21, 20, 16, 15, 12, 11, 8, 7, 4
גוש מס' 3		33, 31, 30, 29, 28, 27, 26
אדמות כפר : ביר זית	חלקות	40, 39, 38, 37, 36, 35, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19
גוש מס' 4		146, 107, 61, 60, 59, 55, 53, 52, 50, 44, 42
אדמות כפר : ביר זית	חלקות	154, 152, 151, 150, 149, 148
גוש מס' 5	חלקות	4, 2, 1
גוש מס' 7	חלקות	78, 77, 71, 70, 69
3. **מטרות התכנית :**
 - 3.1 שינוי יעוד מאזור חקלאי לדרך .
 - 3.2 שינוי מערך כבישים ומעברים חקלאיים והסדרת הסתעפויות וצמתים .
 - 3.3 קביעת הוראות לשיקום מפגעי נוף וסביבה שייגרמו עקב סלילת הדרך . קביעת הוראות לתכנון נופי אדריכלי ואו סביבתי .
 - 3.4 קביעת תחום והיקף מגבלות הבנייה הנובעים מתכנון הדרך .
 - 3.5 קביעת הוראות בדבר ביצוע התכנית והנפקת היתרים תכנוניים לביצוע .
4. **יוזם התכנית :** ועדת משנה לדרכים של מתי"ע
מגיש התכנית : חברת בייתי להשקעות בנדל"ן בע"מ
עורכי התכנית : חברת בייתי להשקעות בנדל"ן בע"מ
מבצע הדרך : מגיש התכנית .
5. **בעל הקרקע :** פרטיים .
6. **שטח התכנית :** כ- 306.68 דונם .
שטח הדרך המוצעת : כ- 120.82 דונם .
אורך התוואי : 4,000 מטר .
מהירות תכנ : 50 קמ"ש .

7. מסמכי התכנית :

1. הוראות התכנית : (תקנון) 7 דפים כתובים . "מסמך מחייב".
2. תשריטים "מסמך מחייב".
 - 2.1: תשריט מצב קיים או מאושר. בקני"מ 1:2,500 כולל תרשים סביבה 1:50,000 "מסמך מחייב".
 - 2.2: תשריט מצב מוצע. בקני"מ 1:2,500 כולל תרשים סביבה 1:50,000 "מסמך מחייב".
3. תכניות הסדרי תנועה, הסדרי תנועה בצמתים, חתכים לאורך, חתכים לרוחב. "מסמך מנחה".
 - 3.1: תכנית הסדרי תנועה בקני"מ: 1:2,500. "מסמך מנחה".
 - 3.2: חתכים לאורך (2 גילונות). "מסמך מנחה".
 - גליון מס' 1: חתכים לאורך לדרך מס' 4600 קני"מ 1:200 ו- 1:2000. "מסמך מנחה".
 - גליון מס' 2: חתכים לאורך לדרך מס' 4610 קני"מ 1:200 ו- 1:500. "מסמך מנחה".
 - 3.3: חתכים לרוחב קני"מ 1:250 (1 גליון).
 - 3.4: תכניות צומת דרך מס' 465 קני"מ 1:500 (1 גליון). "מסמך מנחה".
 - 3.5: תכנית צומת דרך ביר זית קני"מ 1:500 (1 גליון). "מסמך מנחה".
 - 3.6: תכנית צומת האזור הלוגיסטי קני"מ 1:500. "מסמך מנחה".

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים יגברו הוראות התכנית "הנוסח בעברית" והתשריט, במקרה של סתירה בין האחרונים תגברנה הוראות התוכנית "הנוסח בעברית" על התשריט.

פרק ב - פירוש המונחים והסימונים בתשריט :

8. הגדרות

הגדרות ופירוש המונחים על פי הוראות תמ"א 50 .

- 8.1 הקו הכחול בתשריט מהווה גבול התכנית .
- 8.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא הרצועה המתוכננת . (דרך מוצעת) .
- 8.3 השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר הוא דרך ציבורית קיימת , או מאושרת .
- 8.4 השטח המסומן בפסים ירוקים בין גבול הרצועה המתוכננת לבין גבול התכנית הינו שטח של הגבלת/ איסור בנייה .
- 8.5 השטח המסומן בפסים אלכסוניים ירוקים הוא שטח חקלאי .
- 8.6 השטח המסומן קווים אלכסוניים בצבע אדום הוא דרך לביטול.
- 8.7 רוזטה : המספר המסומן ברובע העליון הוא מס' הדרך .
המספר המסומן ברובע התחתון הוא רוחב רצועת הדרך במטרים .
המספר המסומן ברובע הצדדי הוא המרחק בין קו בניין ציר הדרך במטרים .

9. חלוקת השטחים הכלולים בתשריט

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
39.6%	105.7			הדרך המוצעת
		5.2%	13.9	הדרך הקיימת / זמני
1%	2.7	1%	2.7	הדרך הקיימת / מאושרת / 465
		1.2%	3.2	הדרך הקיימת / חקלאי
59.4%	158.2	92.6%	246.9	אזור חקלאי
100%	266.7	100%	266.7	סה"כ

פרק ג - הוראות התכנית :

10. רשימת תכליות, שימושים והגבלות

10.1 תחום הדרך : שטח המיועד לדרך קיימת ו / או לדרך מוצעת .

10.2 דרך מוצעת או " רוחב הרצועה המתוכננת " : שטח לדרך עפ"י הוראות תכנית זו. השימושים המותרים : הקמה וסלילת כבישים, מדרכות, שבילים, גשרים, גשרונים, מנהרות, תעלות, מתקני ניקוז, גדרות, קירות תומכים, קווי תשתיות, מתקני תשתיות, טיפול נופי וכן לביצוע כל מבנה או עבודות החפירה, מילוי והריסה הכרוכות בסלילת הכביש.

10.3 דרך קיימת : שטח לדרך על-פי תכנית מאושרת ו/או על-פי מפות פיסקאליות ו/או על-פי השימוש של הציבור בקרקעות אלה.

10.4 מרחק בין קו בנין לבין ציר הדרך : המרחק בין קו הבניין לבין ציר הדרך יהיה: 40 מ' או לפי התשריט.

10.5 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 ועדת המשנה לדרכים שלצד מועצת התכנון העליונה.

10.6 הגבלת בניה בין קו הבנין לתחום הדרך : בשטח שבין קו הבניין ובין גבול רצועת הדרך המתוכננת לא תותר בניה פרט לבתי צמיחה, למבנה שירות ולבניה שנועדה לשרת מתקני תשתיות, כגון : מים, ביוב, תשמל, תקשורת, ניקוז, תאורה. מתן היתר בניה למבנה שירות או למתקן תשתיות בשטח זה יהיה טעון אישורה של ועדת משנה לדרכים של מתייע.

11. **רשום השטחים בתחום התכנית** : השטחים המיועדים לדרך יופקעו, גבול ההפקעה של הדרך יקבע לפי קווי הדיקור בפועל בתחום השטח המסומן באדום או חום בהיר בתשריט.

12. יחס התכנית לתכניות קיימות

12.1 בתחומי גבולות תכנית זו תחולנה הוראות כל תכניות המתאר החלות כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.

12.2 במידה והוראות תכנית זו סותרות את ההוראות בתכניות הנ"ל, תקבענה הוראות תכנית זו.

13. מבנים קיימים

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.

14. שטח עתיקות

בשטח שהוגדר אתר ארכיאולוגי ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה, אין למבצע הדרך לעשות כל עבודה, (כולל חיפוי 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 בתנחייית 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

15. **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 יהוו שינוי לתכנית זו ובסמכות הוועדה לאשרם כחלק מההיתרים התכנוניים לביצוע הדרך .
בסמכות הוועדה להנפיק היתרים לחלקים מהתכנית ו / או היתרים בשלבים .
16. **ההיתר התכנוני לביצוע** הדרך תכלול פתרונות לתיאום תשתיות קיימות ו/או מתוכננות בתנאי קבלת אישורי הקמטים הרלוונטיים (מים , ביוב , חשמל , תקשורת , ניקוז , תאורה , גז טבעי , סיב אופטי) , פתרון למעברים חקלאיים במקום שהדרך מנתקת אותן , וייתן מענה למרכיבי הדרך על פי סעיפים 3.1 ו- 3.2 וכן לגדור , תמרור , מבנים נלווים .
17. **התחייבות מגיש התכנית**
מגיש התכנית מתחייב לבצע את התכנון הנופי אדריכלי .
18. **הוראות לביצוע עבודות הסלילה**
18.1 בעת הסלילה המבצע יפעל על פי כלל הוראות נת"י , בנוסף להוראות בדבר מניעת מפגעים סביבתיים .
- 18.2 **פינוי עוזפי עפר** יתבצע בהנחיית המפקח מטעם המנהל האזרחי לאתר מאושר (ללא מגבלת מרחק בין מיקום סלילת הדרך לבין אתר הפינוי) .
- 18.3 **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 (הסכמת בעלי הזכויות בקרקע , התאמה לתכניות בתוקף , עמידה בדרישות סביבתיות, ושיקום בתום השימוש בקרקע) .
תנאי להקמת מחנה הקבלן והחנייה לכלים ההנדסיים בתחומי דרך אזורית מס' 465 הוא תיאום עם חברת נתיבי ישראל.
19. **שלבי ביצוע**
התכנית תבוצע בשלבים :
בשלב ראשון - יבוצע קטע דרך - מהעיר רוואבי ועד לדרך מס' 465 ברוחב 11 מ' .
בשלב שני - יבוצע קטע דרך - מדרך מס' 465 ועד לביר זית .
בשלב שלישי "סופי" - כביש דו מסלולי, 2 נתיבים לכוון .
20. **חיבור דרך מס' 4600 עם דרך אזורית מס' 465**
א. תנאי להוצאת היתרי בנייה והיתרים לביצוע הוא תיאום עם חברת נתיבי ישראל.
ב. התכנון הנופי - אדריכלי יבוצע בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.
ג. בעת הסלילה המבצע יפעל על-פי כלל הוראות והנחיות חברת נתיבי ישראל.
21. **תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור תכנית הסדרי תנועה על-ידי רשות התמרור המרכזית**.
קמ"ט תחבורה, בהתאם לקבוע בסעיף 16 לתקנות שהותקנו מכוח הצו בדבר תעבורה (יהודה ושומרון) (מס' 1310), התשנ"ה - 1992.

פרק ה' : חתימות

22. חתימת מגיש התכנית :
חברת בייתי להשקעות בנדל"ן בע"מ



23. חתימות עורך התכנית :
חברת בייתי להשקעות בנדל"ן בע"מ



24. חתימות מהנדס דרכים :
חברת בייתי להשקעות בנדל"ן בע"מ

