

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
ועדת משנה לדרכים

תכנית מתאר מפורטת מס' 927/6

לדרך אזורית מס' 55 (531)

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة  
مجلس التنظيم الاعلى  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971  
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية  
بإيودا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١

בקטע המשתלש

נפה אריז  
לוא  
מרחב תכנון מקומי  
מחוז אריז  
תכנית מתאר מס' 927/6  
מס' 927/6  
ועדת המשנה ל  
اللجنة الفرعية ل  
בשיבה מס' 3023/2023 בתאריך 26/1/23  
במجلس رقم  
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה  
ממכזית לתכנון ובניה  
מנהל העליונה/משנה  
رئيس مجلس  
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية  
מנהלת אגף פרויקטים  
נתיבי תחבורה  
מנהלת אגף פרויקטים  
נתיבי תחבורה בע"מ  
26.1.2023

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة  
مجلس التنظيم الاعلى  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971  
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية  
بإيودا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١

נפה אריז  
לוא  
מרחב תכנון מקומי  
מחוז אריז  
תכנית מתאר מס' 927/6  
מס' 927/6  
ועדת המשנה ל  
اللجنة الفرعية ل  
בשיבה מס' 3023/2023 בתאריך 26/1/23  
במجلس رقم  
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה  
ממכזית לתכנון ובניה  
מנהל העליונה/משנה  
رئيس مجلس  
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية  
מנהלת אגף פרויקטים  
נתיבי תחבורה  
מנהלת אגף פרויקטים  
נתיבי תחבורה בע"מ  
26.1.2023

תוכן העניינים

עמוד 3, 4	פרק א - התכנית סעיפים 1 עד 7
עמוד 5	פרק ב - פירוש המונחים והסימנים בתשריט סעיפים 8 עד 9
עמוד 6, 7	פרק ג - הוראות התכנית סעיפים 10 עד 14
עמוד 8, 9	פרק ד - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית סעיפים 15 עד 20
עמוד 10	פרק ה - חתימות

**פרק א - התכנית**

**1. שם התכנית וחלוקתה :**

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 927/6 לדרך אזורית מס' 55 (531) עבור הרחבה והסדרה בטיחותית בקטע המשתלות, התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' S-15.

**2. המקום :**

נפה : אפרים

אדמות הכפר חבלה

מספר גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7625	חלק	61,62,72,100,106, 107,108,115	0(1), 0(2), 4,9,10,20- 23,26,27,42,57,58,63- 65,67,69,71,88,90,91,93 -99,101,102,105,112- 114,116,117
7626	חלק	-	0,6,8-11,14-18
7627	חלק		0,2,3,42

**3. מטרת התכנית :**

- 3.1. ליעד את השטחים המסומנים בצבע אדום ו/או חום בהיר לדרך וסלילת כביש.
- 3.2. ליעד את השטח המתוחם להקמה וסלילת כבישים, מדרכות, גשרים, גשרונים, מנהרות, תעלות, מתקני ניקוז, קירות תומכים, קווי תשתית, מתקני תשתית, טיפול נופי וכן לביצוע כל מבנה או עבודות חפירה, מילוי והריסה הכרוכות בסלילת הכביש ו/או נדרשים לשם הקמתו ותחזוקתו.
- 3.3. הסדר הסתעפויות וצמתים, שינוי וקביעת דרכים ומעברים חקלאים.
- 3.4. קביעת הוראות לשיקום מפגעי נוף וסביבה שייגרמו עקב סלילת הדרך וקביעת הוראות לתכנון נופי אדריכלי ו/או סביבתי.
- 3.5. קביעת תחום והיקף מגבלות הבנייה הנובעים מתכנון הדרך.
- 3.6. קביעת הוראות בדבר ביצוע התכנית והנפקת היתרים תכנוניים לביצוע.

4. יוזם התכנית : ועדת משנה לדרכים
- מגיש התכנית : נתיבי ישראל – החברה הלאומית לתשתיות ותחבורה בע"מ
- עורך התכנית : אינג' בוריס שואל, פ.ק.צ הנדסה בע"מ
- מבצע הדרך : מגיש התכנית או מי שהוסמך על ידו לסלול את הדרך או לבצע כל עבודה מן העבודות המפורטות בסעיף 3.1 ו- 3.2.
5. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ואחרים .
6. שטח התכנית : 194 דונם (בקרוב) .
- שטח הדרך המוצעת : 63 דונם (בקרוב) .
- אורך התוואי : 1.3 ק"מ (בקרוב)
7. מסמכי התכנית :
1. הוראות התכנית: ( תקנון ) 9 דפים כתובים – מסמך מחייב.
  2. תשריט בקני"מ 1: 1000 – מסמך מחייב.
  3. חתכים לאורך בקני"מ 1: 250, 1: 2500 – מסמך מנחה
  4. חתכים לאורך בקני"מ 1: 100, 1: 1000 – מסמך מנחה
  5. תכנית תנועה בקני"מ 1: 1000 – מסמך מנחה.
  6. חתכים טיפוסיים לרוחב בקני"מ 1: 200 – מסמך מנחה
  7. מצב מאושר בקני"מ 1: 1000 – מסמך רקע

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

**פרק ב - פירוש המונחים והסימנים בתשריט :**

**8. הגדרות**

- 8.1. הקו הכחול בתשריט מהווה גבול התכנית וקו הגבלת בנייה (להלן : קו הבניין ) .
- 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 הלא צבוע בין הרצועה המתוכננת לבין קו הבניין ו/או קו גבול התכנית הינו שטח של הגבלת/ איסור בנייה .
- 8.5. המבנים, הגדרות ו/או חלקיהם המסומנים להריסה או המצויים בתחום הדרך המוצעת ו/או הקיימת ייהרסו, לפי ביצוע ובהתאם לצרכי הדרך.
- 8.6. ניתן יהיה להרוס גם מבנים בתחום רצועת דרך קיימת או מוצעת, גם אם לא סומנו להריסה בתכנית זו.
- 8.7. קו שחור דק מקוטע בתשריט מהווה קו הרצועה המתוכננת.

**9. חלוקת השטחים הכלולים בתשריט**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
32	62,060	0	0	הדרך המוצעת
11.9	23,063	100	23,063	הדרך הקיימת /מאושרת
56.1	108,556	0	0	שטח של הגבלה / איסור בניה
100	193,679	100	23,063	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. מותרים כל השימושים, הפעולות והעבודות המפורטים לעיל בסעיפים 3.1 ו-3.2.
- 10.3 דרך קיימת :** שטח לדרך עפ"י תוכנית 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.
- 10.4 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 תחבורה ותיאום עם מגיש התכנית.

**10.5 הגבלת בניה בין קו הבין לתחום הדרך:**

בשטח שבין קו הבניין ובין גבול תחום הדרך לא תותר בניה פרט לבינוי חקלאי כמשמעו בתקנות תכנון ערים, כפרים ובניינים (רישוי בינוי חקלאי) (יהודה ושומרון). 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 ובתיאום עם מגיש התכנית.

**10.6 איחוד תשתיות חשמל - מגבלות הבנייה**

- 10.6.1 הפרוזדור המוגדר על ידי קווי הבניין (תחום הגבלת הבנייה ותחום הדרך) מיועד בין היתר להעברת קווי מתח עליון וקווי מתח-על של רשת החשמל האזורית.
- 10.6.2 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.
- 10.6.3 ביצוע קווי מתח-על וקווי מתח עליון טעון אישור מועצת תכנון עליונה או ועדותיה בדגש על השילוב בין השיקום הנופי של הדרך לבין המרכיבים הנלווים של קווי החשמל (דרכי גישה, קירות תמך, עמודים, קרינה אלקטרומגנטית וכו' ...)

**11. רשום השטחים בתחום התכנית**

השטחים המיועדים לדרך יופקעו ויירשמו על שם המינהל האזרחי ביהודה ושומרון. גבול ההפקעה של הדרך יקבע לפי קווי דקור 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.

### פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

13. 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.
14. ההיתר התכנוני לביצוע הדרך יכלול פתרונות לתיאום תשתיות קיימות ו/או מתוכננות, פתרון למעברים חקלאיים במקום שהדרך מנתקת אותן, וייתן מענה למרכיבי הדרך על פי סעיפים 3.1 ו-3.2 וכן לגדור, תמרור, מבנים נלווים.
15. התניית ההיתרים: ההיתר התכנוני יינתן לאחר ובהתאם ל-
- 15.1. אישור התכנון הנופי, האדריכלי והסביבתי ע"י ועדת משנה לדרכים.
- 15.2. אישור מסקנות הבדיקות הסביבתיות.
16. התכנון הנופי, האדריכלי והסביבתי
- 16.1. התכנון הנופי יכלול פתרונות למפגעים הנובעים מסלילת הדרך המוצעת והעבודות, המתקנים, המבנים ועיצוב הנוף שהם חלק מהעלאת הדרך וסביבתה לרמה תרבותית נאותה.
- 16.2. במקומות בהם עבודות סלילת הדרך עולות על מטעים / שטחים מעובדים/ערכי טבע ונוף או מתקרבות למבנים יש לצמצם את קו הדיקורים ככל הניתן ע"י פתרונות הנדסיים כגון: קירות תמך, מסלעות וכו'.
- 17.3. מסמכי התכנון הנופי, האדריכלי והסביבתי יערכו בהתאם להנחיות ועדת משנה לדרכים כפי שנקבעות מעת לעת.
- 17.4. מסמכי התכנון הנופי יהיו חלק בלתי נפרד מהתכניות לביצוע של הכביש.
18. התחייבות מגיש התכנית
- 18.1. מגיש התכנית מתחייב לבצע את התכנון הנופי והאדריכלי, ואת הפתרונות הסביבתיים בהתאם לתכניות מאושרות.

### 19. הוראות לביצוע עבודות הסלילה

- 19.1. בעת הסלילה המבצע יפעל על פי הוראות נת"י בנושא מניעת מפגעים סביבתיים.
- 19.2. פינוי עודפי עפר יתבצע בהנחיית המפקח מטעם המנהל האזרחי לאתר מאושר (ללא מגבלת מרחק בין מיקום סלילת הדרך לבין אתר הפינוי).

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

19.4 **דרכים זמניות בשלבי ביצוע** : דרכים זמניות, במידת הצורך, תבוצענה בשטח המאושר של הדרך. בתום ביצוע סלילת הדרכים יש לבטל את הדרכים הזמניות ולשקם את השטח במלואו על פי תכנית השיקום הנופיו / או על פי הנחיות המפקח מטעם המנהל האזרחי.

## 20. 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).



**פרק ה' : חתימות**

**21. חתימת מגיש התכנית :**

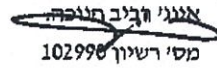
**22. חתימות עורכי התכנית :**

מתכנן הדרך



אינג' בוריס שואל  
מספר רישוי: 51238

מתכנן תחבורה



אינג' חגיב חניכה  
מס' רישון 102996

עורך תב"ע



אינג' בוריס שואל  
מספר רישוי: 51238

**23. חתימות בעלי הקרקע**