

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מועצת התכנון העליונה

ועדת המשנה לדרכים ומסילות ברזל

תכנית מתאר מפורטת מס' 926/1

לדרך ראשית מס' 45

בקטע א-ראם צפון

המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס'

926, 901/16, 52/7, RJ-5, 242/מ

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
بإيهاودا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٤٢ - ١٩٧١
נפה _____
לוא _____
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית מס' _____
مشروع _____
ועדת המשנה ל _____
اللجنة الفرعية ل _____
בישיבה מס' _____ בתאריך _____
بمجلس رقم _____ بتاريخ _____
החליטה לתת תוקף לתכנית המזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه
מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
יו"ר מועצת התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
المركزية للتنظيم والبناء
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

תאריך: 14.05.2023

תכנית מתאר מפורטת מס' 926/1 לדרך ראשית מס' 45

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' 926/1 לדרך ראשית מס' 45

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית וחלותה
תכנית זו תקרא תוכנית מתאר מפורטת מס' לדרך ראשית מס' 45 בקטע א-ראם צפון.
התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 926, 901/16, 52/7, RJ-5, מ/242.

2. המקום
נפה: רמאללה.

אדמות הכפרים: קלנדיה, מחמאס, כפר עקב, ג'בע, א-ראם, ברקא

אדמות	גוש	חלקה/מוואקע
מחמאס	17 מוסדר	63, 52-54, 50, 44
ג'בע	3 פיסקלי	אל-עקד, חריקת אז-זית, אם-סויג'ה, אל-מלף
	2 פיסקלי	סהל-ג'בע
כפר אל עקב	3 פיסקלי	אל-בריה אל-גרביה, ח'לת אש-שיך
א-ראם	1 לוח תביעות	1-5, 7, 8, "0" דרך בין חלקות
	2 לוח תביעות	1, 5-11, 22, 23, 104, 105, 106, "0" דרך בין חלקות
	3 לוח תביעות	1-4, 82-87, 98-111, 121-133, 159-162, 165-170, 177-189, 216-221, 249-251, 253, 254, 279, 280, 300-302, 295
	8 פיסקלי	אום סוויג'ה
קלנדיה	29513 מוסדר	0
	29512 מוסדר	1-13, 22, 24
ברקא	10 מוסדר	"0" דרך בין חלקות, 59

תכנית מתאר מפורטת מס' 926/1 לדרך ראשית מס' 45

3. **מטרת התכניות**
- 3.1 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.
- 3.2 הסדרת הסתעפויות וצמתים.
שינוי דרכים ומעברים חקלאיים.
סגירה וביטול דרכים כנדרש על ידי התכנית.
- 3.3 יעוד שטחים בתחום התכנית לטיפול נופי. קביעת הוראות לשיקום מפגעי נוף וסביבה שיגרמו עקב סלילת הדרך. קביעת הוראות לתכנון נופי אדריכלי ו/או סביבתי.
- 3.4 קביעת תחום והיקף מגבלות הבניה הנובעים מתכנון הדרך.
- 3.5 קביעת הוראות בדבר ביצוע התכנית והנפקת היתרים תכנוניים לביצוע.
4. **יוזם התכנית:** מועצת התכנון העליונה ועדת המשנה לדרכים ומסילות ברזל.
מגיש התכנית: משרד הבנוי והשיכון
עורכי התכניות: לנדיוז תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ
רח' הרכב 1 (פינת המסגר) תל-אביב
טל: 03-5615155 פקס: 03-5617659
עורך התכנון הנופי: מרגלית סוכוי - אדריכל נוף
רח' היוזמה 3, טירת הכרמל שער העיר 39032
טל: 04-8580852 פקס: 04-8580896
5. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ואחרים.

תכנית מתאר מפורטת מס' 926/1 לדרך ראשית מס' 45

שטח התכנית:	כ- 881.93 דונם.	6.
שטח הדרך המוצעת:	כ- 465.51 דונם.	
אורך התוואי:	דרך מס' 45 כ-4 ק"מ.	
מהירות תכן:	100 קמ"ש .	

מסמכי התכנית 7.

1. הוראות התכנית: (תקנון) 11 דפים כתובים.
2. תרשים סביבה בקני"מ 1: 25000
- 3.1 תשריט מצב מוצע בקני"מ 1: 2500
- 3.2 תשריט מצב קיים בקני"מ 1: 2500
4. חתך לאורך בקני"מ 1: 500/5000 (2 גליונות)
5. חתכים טיפוסיים בקני"מ 1: 100 (2 גליונות).
6. תכנית תנוחה בקני"מ 1: 1250 (3 גליונות).
7. חתכים לרוחב בקני"מ 1: 100 (6 גליונות).
8. תנועה בקני"מ 1: 1250 (3 גליונות). (לא מחייב)
9. מפות פיסקאליות בקני"מ 1: 5000

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

תכנית מתאר מפורטת מס' 926/1 לדרך ראשית מס' 45

פרק ב' - פירוש המונחים והסימנים בתשריט:

8. הגדרות

הגדרות ופירוש המונחים על פי הוראות תמ"א 50.

- 8.1 הקו הכחול בתשריט מהווה גבול התכנית וקו הגבלת בניה. (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 קו שחור מקוטע מהווה סימן לאתר עתיקות.
- 8.6 השטח המסומן בקוים אדומים אלכסוניים מהווה דרך לביטול.

9. חלוקת השטחים הכלולים בתשריט

מס'	יעוד הקרקע	שטח בדונם	שטח באחוזים
1	דרך מוצעת	כ – 433.96	49.20%
2	דרך קיימת / מאושרת	כ – 107.77	12.22%
3	שטח של הגבלה / איסור בניה	כ – 340.20	38.58%
	סה"כ	כ – 881.93	100%

תכנית מתאר מפורטת מס' 926/1 לדרך ראשית מס' 45

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 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.
- 10.4 **מרחק בין קו בנין לבין ציר הדרך**: המרחק בין קו הבניין לבין ציר הדרך יהיה: 80 מ' בדרך ראשית, כביש מס' 45. הכל לפי המסומן בתשריט.
- 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 מועצת התכנון העליונה, או ועדה שמונתה לכך או קמ"ט מע"צ.
- 10.6 **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.
- 10.7 **איחוד תשתיות חשמל - מגבלות הבנייה**
- 10.7.1 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.
- 10.7.2 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.
- 10.7.3 ביצוע קווי מתח-על וקווי מתח עליון טעון אישור מתי"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'...).

תכנית מתאר מפורטת מס' 926/1 לדרך ראשית מס' 45

11. **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.
12. **יחס התכנית לתכניות קיימות**
- 12.1 בגבולות 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 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.
14. **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.

תכנית מתאר מפורטת מס' 926/1 לדרך ראשית מס' 45

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 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.
17. **התניית ההיתרים:** ההיתר התכנוני יינתן לאחר ובהתאם ל-
- 17.1 אישור התכנון הנופי, האדריכלי והסביבתי ע"י ועדת משנה לדרכים.
- 17.2 בדיקה אקוסטית למקרה קרבה למגורים (במרחק עד 200 מ').
- 17.3 טרם דיון למתן תוקף יש צורך באישור רשמי וכתוב של פקמ"ז/קש"צ הכולל את כלל ההנחיות ומרכיבי הביטחון הנדרשים להיות כחלק בלתי נפרד מהתכנית.
18. **התכנון הנופי האדריכלי והסביבתי**
- 18.1 התכנון הנופי יכלול פתרונות למפגעים הנובעים מסלילת הדרך המוצעת והעבודות, ההתקנים, המבנים ועיצוב הנוף שהם חלק מהעלאת הדרך וסביבתה לרמה תרבותית נאותה.
- 18.2 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'.
- 18.3 מסמכי התכנון הנופי, האדריכלי והסביבתי יערכו בהתאם להנחיית ועדת משנה לדרכים, כפי שנקבעות מעת לעת.
- 18.4 כתבי הכמויות והמפרטים של התכנון הנופי יהיו חלק מן המסמכים לאישור ועדת משנה לדרכים.
- 18.5 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).

תכנית מתאר מפורטת מס' 926/1 לדרך ראשית מס' 45

20. הוראות לביצוע עבודות סלילה

- 20.1 בעת הסלילה המבצע יפעל על פי הוראות מע"צ בנושא **מניעת מפגעים סביבתיים ובכפוף לאישור קמ"ט איכה"ס**.
- 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 הנופית 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 (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.
- 20.9 **שטחים כלואים**: מקומות בהם ישנם שטחים כלואים או מובלעות בתכנית, תתוכנן גישה לשטח הכלוא בין אם בשלב הבניה או לאחריה.

תכנית מתאר מפורטת מס' 926/1 לדרך ראשית מס' 45

פרק ה' - חתימות

21. חתימות:

תאריך:

18.5.22

לנדיו תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ
03-5615155/6

אדרי מחוז הנשלים
אילון בן-חור
משרד תכנון והשיכון