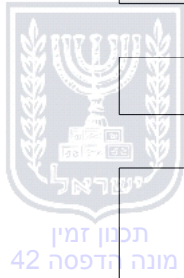


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0205674

הסדרת קטע כביש קיים ברח' א סאפא



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הסדרת כביש קיים כחלק משינוי מערכת הכבישים הפנימית בשכונת בית צפפא עקב התווית כביש 50.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

הסדרת קטע כביש קיים ברח' א סאפא

101-0205674

**מספר התכנית**

5.861 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**סוג התכנית**

**1.4 סיווג התכנית**

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**  
כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**  
מחוזית

**לפי סעיף בחוק**  
ל"ר

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** ללא איחוד וחלוקה

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**  
לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219128 קואורדינאטה X

627609 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת בית צפאפא ממזרח לכביש בגין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	א סאפא		

שכונה בית צפאפא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30280	מוסדר	חלק		38-39, 128-130, 136, 143, 155
30281	מוסדר	חלק		1, 3-5, 7, 9-10, 51-52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/08/2018	11091	7923	הוראות תכנית 101-0342170 ממשיכות לחול.	כפיפות	101-0342170
27/12/1990	872	3828	תכנית זו מחליפה את תכנית 2317.	החלפה	2317
07/01/1993	963	4073	תכנית זו מחליפה את תכנית 3801.	החלפה	3801
05/11/1992	279	4053	תכנית זו מחליפה את תכנית 3802.	החלפה	3802
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נחמיה (חמל) גורלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נחמיה (חמל) גורלי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנון פיזי - חתך אורך	13/11/2018	משה ליבוביץ	10/08/2015	1	1: 1000	מנחה	דרכים
לא	תכנון פיזי - חתכי רוחב 1,2	13/11/2018	משה ליבוביץ	18/02/2016	1	1: 250	מנחה	דרכים
לא	תבנון פיזי - תנוחה	13/11/2018	משה ליבוביץ	12/10/2018	1	1: 500	מנחה	דרכים
לא	נספח תמונות	01/09/2015	נחמיה (חמל) גורלי	01/09/2015	1	1: 1	רקע	סביבה ונוף
לא	חלופה ג לפיתוח עתידי	07/10/2018	נחמיה (חמל) גורלי	04/10/2018	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	06/10/2018	סילבן רטוביץ	04/10/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	גליון 1	04/09/2018	נחמיה (חמל) גורלי	04/09/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777		larevital@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית	ירושלים	(1)		02-6297777		larevital@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777		larevital@jerusalem.muni.il

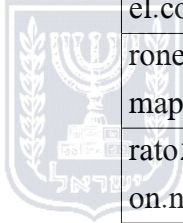
(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נחמיה (חמי) גורלי	25041		עמקה	עמקה		04-9873661		goraly@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס כבישים	מתכנן	משה ליבוביץ	36680		טירת כרמל	(1)		04-8559111		moshe1@grdel.co.il
מודד	מודד	משה פלוס	442		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	ronen@hf-mapping.co.il
	יועץ תחבורה	סילבן רטוביץ	10850		ירושלים	יד חרוצים	19	02-6716321	02-6737436	rato1@netvision.net.il

(1) כתובת: רח' היוזמה 2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת כביש קיים ושינוי תוואי כביש מיועד כחלק משינוי מערכת הכבישים הפנימית בשכונת בית צפפא עקב תווית כביש 50.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך יעוד הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך חדשה, לשטח לדרך ו/או עיצוב נופי או לשצ"פ.
2. שינוי יעוד שטח נוף פתוח לדרך חדשה, לשטח לדרך ו/או עיצוב נופי או שטח לתכנון בעתיד.
3. שינוי יעוד שטח משצ"פ לדרך חדשה.
4. שינוי יעוד שטח מדרך קיימת לשצ"פ, לשטח לדרך ו/או עיצוב נופי, לשטח לתכנון בעתיד, לשטח למגורים, ולשטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
5. הוראה לביטול דרך.
6. הגדרת שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב.
7. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה/הרשאה לפתיחת הכביש לתנועה.
9. סימון מבנים/גדרות המיועדים להריסה.
10. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע.
11. הוראות הפקעה לצרי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	12, 13
דרך ו/או טיפול נופי	6 - 9
דרך מאושרת	1 - 3
דרך מוצעת	4, 5
מגורים	15
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	11, 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח לתכנון בעתיד	13, 12
דרך / מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	8, 7
דרך / מסילה לביטול	מגורים	15
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	14
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	10
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך ו/או טיפול נופי	9
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	4
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	11, 10

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,834.45	31.71
דרך ו/או טיפול נופי	37.57	0.65
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	458.08	7.92
מעבר ציבורי להולכי רגל	2,054.11	35.51
שטח נוף פתוח	959.32	16.58
שטח ציבורי פתוח	441.72	7.64
<b>סה"כ</b>	<b>5,785.25</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	500.48	8.65
דרך ו/או טיפול נופי	1,524.63	26.35
דרך מאושרת	586.51	10.14
דרך מוצעת	2,037.61	35.22
מגורים	101.18	1.75
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	458.08	7.92
שטח ציבורי פתוח	576.77	9.97
<b>סה"כ</b>	<b>5,785.25</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b>
	בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום יבוטל ייעוד קיים לדרך/מסילה.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עבודות פיתוח נופי וגינון.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b>
	בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום יבוטל ייעוד קיים לדרך/מסילה.
ב	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין
ג	<b>זכות מעבר לרכב</b>
	סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> בשטח המסומן בתכנית לזיקת הנאה למעבר לרכב תותר הסדרת גישת רכב לדיירי המגרשים המצרניים לתאי שטח 10 ו-11.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b>
	פיתוח הדרך יהיה בתאום עם אגף תושי"ה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
ב	<b>זרכים וחניות</b>
	תותר קביעת מקומות חנייה בתחום הדרך.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b>



<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	פיתוח הדרך יהיה בתאום עם אגף תושי"ה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
<b>ב</b>	<b>דרכים וחניות</b> תותר קביעת מקומות חנייה בתחום הדרך.
<b>ג</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b> השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין



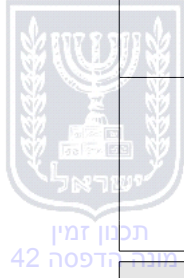
<b>4.5</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> א. דרכים. ב. מבנים הנדסיים. ג. פיתוח נופי. ד. חנייה.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> יותר ביצוע הרחבת דרך ו/או הקמת מבנים הנדסיים לדרכים.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> יותר ביצוע מגרש חנייה.
<b>ג</b>	<b>הוראות פיתוח</b> יותר עבודות פיתוח נופי וגינון בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
<b>ד</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b> השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין
<b>ה</b>	<b>זכות מעבר לרכב</b> סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב בשטח המסומן בתכנית לזיקת הנאה למעבר לרכב תותר הסדרת גישת רכב לדיירי המגרשים המצרניים לתאי שטח 10 ו-11.



<b>4.6</b>	<b>שטח לתכנון בעתיד</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b> יקבע בתכנית עתידית.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום יבוטל ייעוד קיים לדרך/מסילה.



4.6	שטח לתכנון בעתיד
ב	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>תכנית זו מבטלת הוראות קודמות בדבר הפקעה בתחום חלקות מספר 128 129 עבור יעוד דרך. הוראות בתכנית 101-0342170 לעניין ההפקעה ממשיכות לחול בשטח זה.</p>
ג	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>בשטח המסומן לתכנון בעתיד לא תותר הפקעה מכוח תכנית זו.</p>
4.7	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בהתאם לתכנית 101-0342170.</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בשטח זה יחולו כל הוראות תכנית מספר 101-0342170 .</p>
ב	<p><b>זרכים</b></p> <p>בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום יבוטל ייעוד קיים לדרך/מסילה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### עתיקות

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27391/0 "ירושלים, שרפת" י"פ: 4923 עמ' 4976 מיום: 26/09/2000, 27394/0 "ירושלים, בית צפפא (דרום) [מערב]" י"פ: 4923 עמ' 4977 מיום: 26/09/2000 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

### 6.2

#### קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- מניעת מפגעים בשלב ההקמה
- תנאי למתן היתר לביצוע העבודות הינו הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה בו יכללו הנושאים הבאים:
1. הצגת אתרי ההתארגנות ודרכי הגישה.
  2. מניעת מפגעי רעש מהעבודות.
  3. מניעת מפגעי אבק מהעבודות ותנועה משאיות.
  4. מניעת זיהום קרקע מאתרי ההתארגנות לרבות פתרונות ניקוז.
  5. מניעת פגיעה בשטחים פתוחים רגישים מעבר לגבולות העבודה.
  6. הנחיות מפורטות לביצוע העבודות לשיקום נופי של משטחי העבודה, משטחי האחסנה ומשטחי ההתארגנות.
  7. טיפול בעודפי עפר לרבות הצגת תצהיר והתחייבות להטמנת עודפים באתרים מורשים בלבד.
  8. הנספח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה ומסקנותיה יוטמעו בבקשה להיתר.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42