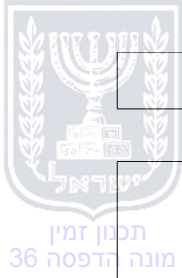


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0831974

שינוי בקווי בניין מאושרים להקמת מבנה יביל בתחום ב"מ השלום ירושלים



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

התכנית מציעה שינוי בקו בניין מאושר והגדרת הוראות בניה על מנת להקים מבנה יביל להחזקת עצורים הממתינים למשפט בבית משפט השלום, זאת בהתאם להחלטת בג"ץ לנושא זה. המבנה היביל המוצע אינו מחובר למבנה בית המשפט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקווי בניין מאושרים להקמת מבנה יביל בתחום
ב"מ השלום ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0831974

מספר התכנית

5.075 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), (4), 62א (א) (5)

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

221175 קואורדינאטה X

632000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית משפט השלום

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	חשין	6	

שכונה מגרש הרוסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30051	מוסדר	חלק	2	

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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/2003		2178	5177	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4329 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4329 ממשיכות לחול.	שינוי	4329
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר המקומית לירושלים.	החלפה	מתאר/ 62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זהר שגב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זהר שגב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 53 31/03/2022	זהר שגב	27/03/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		14: 27 12/04/2022	זהר שגב	19/04/2020		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
	משרד האוצר	משרד האוצר (1)		מינהל הדיור הממשלתי	ירושלים	קפלן	1	02-5317444		eranh@mof.gov.il
	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר (2)		שרות בתי הסוהר	רמלה			08-9776840		YuriRab@ips.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב קפלן 1, ת.ד. 3115, מיקוד 91030, ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 81 רמלה 7210002.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		מינהל הדיור הממשלתי	ירושלים	קפלן (1)	1	02-5317444		eranh@mof.gov.il
משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		שרות בתי הסוהר	רמלה	(2)		08-9776840		YuriRab@ips.gov.il

(1) כתובת: רחוב קפלן 1, ת.ד. 3115, מיקוד 91030, ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 81 רמלה 7210002.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	זהר שגב	115210		חיפה	(1)		04-8104545		zohar@segev-arch.com

(1) כתובת : הבנקים 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

שינוי בקווי בניין מאושרים לשם הקמת מבנה יביל בתחום שטח בית משפט השלום לשם החזקת עצורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי להקמת מבנה יביל בסמוך למבנה בית משפט השלום לשם החזקת עצורים טרם הדיון בעניינם, הכל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1.
2. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
3. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
5. קביעת הוראות בגין בניה/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
6. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו בנין מתוכנית קודמת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

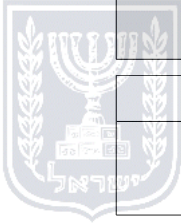
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	5,075	100
סה"כ	5,075	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5,079.6	100
סה"כ	5,079.6	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	בהתאם למאושר בתכנית 4329 סעיף 14 (ג-1)
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת מבנה יביל לשם החזקת עצורים טרם הדיון בעניינם, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>3. קווי הבניין המירביים לבניה המוצעת בתחום תכנית זו יהיו כמצויין בתשריט בקו-נקודה בצבע אדום.</p> <p>קווי הבניין המסומנים בקו אדום מקוטע הינם קווי בניין מכוח תכנית 4329 המאושרת בשטח.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>5. מודגש בזאת כי הוראות תכנית 4329 שלא שונו במפורש בהוראות תכנית 831974 זו ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>ראו סעיף 14 (ג-9) בהוראות תכנית 4329.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>1. המבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור מיועד לשימור וחלות עליו ההוראות שנקבעו בסעיף 14 ג'2 בהוראות תכנית 4329.</p> <p>2. תנאי להפקת היתר בניה מתוקף תב"ע זו יהיה אישור מחלקת השימור.</p> <p>3. יש לוודא שמירת מרחק של 2.5 מ' לפחות בין המבנה לשימור לבין המבנה המבוקש.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>מבנה/ חריגות בניה להריסה: המבנה/ המדרגות/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת העבודות בשטח.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הוראות הבינוי עבור הבניין הקיים בשטח יהיו כמאושר בתכנית 4329.</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>2. גגון רעפים קיים מעל הכניסה לבניין הראשי בחלקה יפורק ויוחלף בגגון מחומר קל כמפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p> <p>3. חומרי הבניה של המבנה היביל המוצע יתואמו מול מחלקת השימור לעת היתר הבניה.</p> <p>4. הגדר המוצעת למעבר עצירים, בין הכניסה לבית המשפט והמבנה היביל (ראו נספח בינוי - נספח מס' 1), תבנה בברזל ולא תהיה אטומה, על מנת שלא להסתיר את חזית הבניין הראשי בשטח (המבנה לשימור). בסיס הגדר יהיה אחיד לכל אורכה - 3 נדבכים מאבן בעיבוד טובזה ועליו גדר קלה. לחלופין, ניתן להקים גדר קלה לכל הגובה.</p>
ז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה על-ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על-ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת הביצוע המפורט.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורתם של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ל-ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת מידע תכנוני למדידה.</p>



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>4. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא אישור לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי מול מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 (הריסה), 4.1.2 (עצים לשימור), 4.1.2 (ג-2) (שימור).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	5075	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

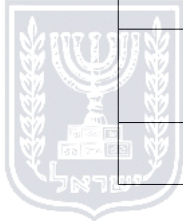
קווי הבניין עבור המבנה הקיים (מבנה לשימור) יהיו על פי הקיים. תוספת בניה תהיה בתחום המסומן בסימון קו בניין בתשריט.

בניה מעבר לקו בניין תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למאושר בתכנית 4329.

(2) בהתאם למסומן בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- ג. מודגש בזאת כי כל יתר הוראות תכנית 4329 שלא שונו במפורש בהוראות תכנית 831974 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

6.2 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

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

1. תוקף התכנית יהיה לתקופה של 10 שנים מיום אישורה. לאחר מועד זה יפוג תוקפה של התכנית ולא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוחה.
2. תוקף היתר הבניה שיוצא מכח תכנית זו לא יעלה על 10 שנים. הארכת תוקפו של היתר הבניה מעבר לתקופה של 10 שנים, תאושר רק לאחר קבלת אישור מהנדס העיר לכך.
3. תוקפה של התכנית מותנה בשימוש במבנה לבית מעצר. במידה וישונה שימוש זה יפוג תוקף התכנית.
4. תוקפו של היתר הבניה שיוצא מכח התכנית מותנה בשימוש במבנה לבית מעצר. במידה וישונה שימוש זה, יפוג תוקף היתר הבניה.