

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 6313  
מטה המחוז ובית המעצר - משטרת ישראל  
שינוי מס' לתכנית מס' 2969  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 6313 מטה מחוז ובית המעצר - משטרת ישראל. (שינוי תכנית מתאר מקומית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 להלן התשריט, 6 גיליונות של נספחי בינוי ופיתוח, כמפורט להלן:  
 א. גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).  
 ב. גיליון אחד של תכנית קומת הכניסה הראשונה לחניון ותכנית קומת חניון טיפוסית הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).  
 ג. גיליון אחד של תכניות קומת חניון עליונה וקומת קרקע של בית המעצר, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 3).  
 ד. גיליון אחד של תכנית קומת קרקע וקומה טיפוסית הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 4).  
 ה. גיליון אחד של חתכים וחזיתות הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 5).  
 ו. גיליון אחד של נספח תנועה הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 6).  
 ז. גיליון אחד של נספח חניה זמנית הערוך בק.מ. 1:500 (להלן נספח מס' 6 א').
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 27.2 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים שכונת שיח גיארה, מצפון לשטח המטה הארצי של משטרת ישראל.  
 גוש 30509 חלקים מחלקות 11,24,25,26  
 גוש 30134 חלקים מחלקות 2,1,38  
 גוש 30247 חלקים מחלקות 12  
 גוש 30097 חלקים מחלקות 4  
 שטח בין קואורדינטות אורך 172300-172000  
 לבין קואורדינטות רוחב 134075-133825  
 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו בצבע כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעודי קרקע כמפורט להלן:  
 1. שינוי יעוד משטח לעיצוב דרך לבניין ציבורי מיוחד - מטה המחוז ובית המעצר של משטרת ישראל ולשטח דרך.  
 2. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח בניין ציבורי מיוחד - מטה מחוז ובית מעצר של משטרת ישראל.  
 3. שינוי שטח שאינו מוסדר לשטח בניין ציבורי מיוחד - מטה מחוז ובית המעצר של משטרת ישראל ולדרך.  
 4. שינוי יעוד משטח לדרך לשטח בניין ציבורי מיוחד - מטה המחוז ובית מעצר של משטרת ישראל.  
 5. שינוי יעוד משטח לדרך לשטח לעיצוב נופי.  
 6. שינוי יעוד משטח לשוב עירוני (תממ / 1) לשטח לעיצוב נופי.

ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לשימושים הנייל בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.

ג. קביעת שטחי בניה מרביים.

ד. קביעת גבהים מרביים למבנים בשטח התכנית.

ה. קביעת קווי בנין מרביים.

ו. קביעת אזורי שאינם לבינוי.

ז. התנויות דרך חדשה.

ח. קביעת שטח עם זכות מעבר לציבור.

ט. איחוד וחלוקה חדשה.

**7. כפיפות לתכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2969 וההוראות שבתכנית 6313 זו.

**8. הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא בתשריט). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

**9. שטח לבניין ציבורי מיוחד - מטה המחוז ובית המעצר של משטרת ישראל:** השטח הצבוע בתשריט בצבע חום עם קווים אלכסוניים הוא שטח לבניין ציבורי מיוחד - מטה המחוז ובית המעצר של משטרת ישראל וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. השימושים המותרים הם למשרדים למשטרת ישראל, לבית המעצר, למנחת מסוקים, לחניוני רכב מבצעי ולחניונים.
- ב. הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספחים 1 - 6 אשר יהיו מנחים בלבד למעט:
  1. קווי בנין יהיו מרביים ומחייבים.
  2. קביעת מיקום המרכיבים העיקריים של המתחם כפי שמסומנים בנספח מס' 1 ואלה הם: מטה המחוז, בית המעצר, מנחת המסוקים וחניה ציבורית זמנית לא מקורה.
  - בית המעצר יהיה תחום ממערב ומצפון ע"י בניי מטה המחוז.
  - החזית המזרחית מחייבת (ראה נספח בינוי מס' 5).
  3. גובהי הבניינים בהתאם לנספח מס' 5 מחייבים. תותר סטייה של עד 2 מטר.
  4. בחזית המזרחית של בית המעצר יבנה קיר חוצץ כמפורט בנספח מס' 5 ויבוצע טיפול נופי באמצעות נטיעת עצים בוגרים.
  5. שלבי הביצוע ראה סעיף 16 להלן.
- ג. סימון קווי בנין מרביים כמפורט בתשריט כדלקמן:
  - קווי הבניין העיליים המרביים לבניה מסומנים בתשריט בקו-נקודה בצבע אדום.
  - קווי הבניין התת-קרקעיים המרביים מסומנים בקו-נקודתיים בצבע אדום.
- ד. שטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט להלן:

שטחים מעל למפלס הקרקע.	שימושים עיקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
29600	3150	32750	
4050	45400	40450	
33650	48550	82200	סה"כ

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים התשנ"ב - 1992).

ה. השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום עם קוים אלכסוניים שחורים וקוים ירוקים אלכסוניים יהיו פתוחים לשימוש הציבור. לאבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

ו. חומרי הבניה:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

2. בשתי הקומות העליונות בבניין מטה המחוז יותר יחס 20% אבן ל- 80%

קירות מסך (זכוכית).

3. במבנה המגדל יותר יחס של 70% אבן ל- 30% קירות מסך (זכוכית),

כאשר הקומה העליונה תהיה מקירות מסך מעליה קומה פתוחה לשירותים טכניים שונים ומעליה משטח נחיתה למסוקים כמפורט בנספח מס' 5

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט

של מערך דרכים שבתחום התכנית והתחברותן לדרכים קיימות/מאושרות הגובלות בתכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר של מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם באישור מחלקת הדרכים. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, פירוט תוואי הדרכים, מפלסי פיתוח, הכוון כניסות סופי למתחם מטה המחוז ובית המעצר של משטרת ישראל. הכל כדרישת מח' הדרכים.

2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערך החניה בכל שטח התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר של מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם לאישור המח' להסדרי תנועה.

3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכניות הסדרי התנועה בתחום התוכנית והתחברותם לדרכים קיימות ו/או מאושרות הגובלות בתוכנית על ידי רשויות התמרור המוסמכות.

4. תנאי למתן היתר בניה בשטח התוכנית הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.

5. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם המח' לתברואה בדבר מתן פתרונות איסוף ופינוי אשפה.

6. תנאי למתן היתר בניה בשטח התוכנית הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר העתקת קווי ביוב קיימים אל מעבר לשטח הבניה ובדבר התחברות הבניה למערכת הביוב העירונית הקיימת.

העתקת קווי הביוב הקיימים בשטח והתחברות למערכת הביוב הקיימת תבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר של מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב. לא תותר קבירת קווי ביוב/ניקוז או תאי ביקורת מתחת למבנים. מגישי הבקשה להיתר של מגרש חדש מס' 1 יחויבו בהיטלי ביוב כחוק.

7. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם חב' החשמל. יוקצה חדר עבור מערכת מיתוג וחדרון עבור מוניס. מיקום מדויק יקבע בעת מתן היתר הבניה. במידה שיוחלט על אספקת חשמל במתח נמוך יוקצו חדרי שנאים. מיקומם ייקבע בעת מתן היתר הבניה.

8. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם מח' המים בנושאים הבאים:

- האינסטלציה תתוכנן על פי "הנחיות לבונה בעניין אספקת מים ואינסטלציה".

- תכניות האינסטלציה יוגשו למדור רשת פרטית ויאושרו ע"י מח' המים.

9. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:

- תכנון וביצוע דרכי גישה ורחבות לרכב כבאות והצלה.

- תכנון וביצוע מערכות גיבוי וכיבוי אוטומטיים על פי התקן ואמצעים

לשחרור חום ועשן.

- תכנון וביצוע יציאות חירום, חדרי מדרגות ומעליות לפי תקנות התכנון והבניה.

- מיקום מערכות דלק וגז.

- יישום הנחיות לבטיחות בפני שריפות.

10. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות.

אישור רשות העתיקות יותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר של מגרש חדש מס' 1 להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות, עפ"י תאום מוקדם עם רשות העתיקות.

11. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם חב' בזק.
12. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בין היתר בנושאים הבאים:
- א. הצעת פתרונות לנושא הסעדה במקום.
- ב. מניעת מפגעי רעש ואבק בזמן הבניה.
- ג. תיאום לעניין בנית מנחת מסוקים.
13. בטיחות הטיסה - הוצאת היתר בניה למנחת מסוקים באישור מינהל התעופה האזרחית.
10. חניה: א. כמות החניה תקבע לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה או מקסימום 620 מקומות חניה לכל היותר (הנמוך מבניהם). בנוסף תתאפשר חניה תפעולית לענף התנועה ל- 20 מכוניות מתחת לכיכר הכניסה.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה ובהתאם לתקן.
- ג. דרך הגישה מול שדרות האוניברסיטה תתאפשר אך ורק לרכב תפעולי ומבצעי שייעודו בית המעצר ורכב שירות למטה המחוז. לא תתאפשר גישה או מעבר למתחמים אחרים בתכנית.
11. שטח לעיצוב נופי: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין הוא שטח לעיצוב נופי. בשטח זה לא תותר כל בנייה. בשטח תותר חניה זמנית בהתאם לנספח התנועה. עם ביטול החניה הזמנית יפותח השטח כשטח לעיצוב נופי (כמפורט בסעיף 16ג' להלן).
12. בנין/גדר להריסה: המבנה, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר של מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
13. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג. ראה סעיפים 9 ז' סעיף קטן 1,2,3,9 לעיל.
14. הפקעה: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהן.
15. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
16. שלבי ביצוע: א. ביצוע בפועל של החניה הזמנית על פי נספח 6 א'.  
 ב. ביצוע בפועל של החניה התת קרקעית.  
 ג. ביטול החניה הזמנית והחזרת המצב בשטחים אלה לייעודם ע"פ התכנית, על חשבון המשטרה.  
 ד. בנית בית המעצר ומטה המחוז, למעט קומה 2 / קומות עליונות במטה המחוז.  
 ה. השלמת הקומות העליונות.
17. חלוקה חדשה: א. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה בכל שטח התוכנית עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.  
 עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.  
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

18. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד בשטח התכנית. ראה סעיף 9 ז' סעיף קטן 7 לעיל.

19. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתיות:

מגישי הבקשה להיתר של מגרש חדש מסי 1 יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.  
מגישי הבקשה להיתר של מגרש חדש מסי 1 יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר של מגרש חדש מסי 1 לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.  
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר של מגרש חדש מסי 1 כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז ירושלים  
רח' יפו 216 - שערי העיר  
ירושלים  
טל: 02-5318888

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה כסופה  
לאישור רשויות התכנון הכוססכות.  
אין בה כדי להסנית כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר  
בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים  
בנינו, ואין התפתחונו זו כאה במקום הסכמת על בעל זכות בשטח  
הנדון ו/או כל רשות כוססכת, לפי כל הונה וספיי כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם  
בנין השטח הכלול בתכנית, אין בתחיתנו על התכנית הכרה או  
12-12-2001  
הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לטל  
הפרתו עיי מי שרכש כאתנו על פיו זכויות כלשהו בשטח, ו/או  
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וספיי כל דין.  
**עמוס המרמן, אדריכל המתוו**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

חתימת מגישי התכנית

הרשות לפיתוח ירושלים  
כיכר ספרא 3  
ירושלים.  
טל: 02-6297627

הרשות לפיתוח ירושלים  
א/א 3/10

חתימת המתכנן:

יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים  
אבן שפרוט 16 ב' ירושלים.  
טל: 02-5619221

**יורם פוגל אדריכל**  
**ירושלים, אבן שפרוט 16. א. 24.**  
**טל.-פקס. 02-619221**

תאריך : אוקטובר 2001

משרד הפנים מחוז ירושלים  
6313 אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 16/01 ביום 4-8-01  
מנהל האגף לזכויות רכישה והועדה  
מקומות המפורטות