

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14187

שם תוכנית: אודיטוריום הרצל – הר הרצל, ירושלים.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p> </p>	

**דברי הסבר לתוכנית****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית מבקשת לשנות את מתאר קווי הבנין המאושרים כעת בשטח ולבנות מבנה חדש בן 1 קומה מעל הקרקע 21 קומות נוספות מתחת לקרקע. בשטח כולל של 1593 מ"ר עיקרי ושירות.

**רקע תכנוני לתכנית**

התכנית מבקשת לנצל את תוואי הקרקע הקיימת ולהוסיף שטחי בנייה עיקריים מתחת לפני השטח. בנוסף המבנה המתוכנן מצריך שינוי בקווי הבנין המאושרים בשטח מכוח תביע 3871.

**פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :**

בפועל נבנה באתר מבנה המשמש כמרכז חינוכי.

המבנה תוכנן על פי התביע המאושרת בשטח.

תכנית זו מבקשת להשלים מבנה נוסף, למבנה החינוכי הנבנה כעת בשטח.

**פרטים לגבי מגיש התכנית:**

מגיש התכנית משמש בתפקיד מנהל מתחם הר הרצל מטעם ההסתדרות הציונית העולמית,

החוכרת את שטח הר הרצל מהקרן הקיימת לישראל.

בתוקף תפקידו הוא אחראי לניהול השוטף של המתחם ולפיתוחו.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

אודיטוריום הרצל, הר הרצל, ירושלים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכניתיפורסם  
ברשומות

14187

מספר התוכנית

4.43 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

5

מספר מהדורה בשלב

04.01.2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	217000
		קואורדינטה Y	631000
1.5.2	תיאור מקום	הר הרצל, ירושלים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	הר הרצל
		רחוב	בין רח' הזיכרון ושדרות הרצל
		מספר בית	לי"ר

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30345	מוסדר	חלק מהגוש		96

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
22/1/1990	3736	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3871 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול	• שינוי	3871

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' יעקב מולכו	31.10.10	1	ל"ר	ל"ר	1:100	מחייב בחלקו*	נספח בנין-1 נספח מס'1
	"	אדרי' יעקב מולכו	31.10.10	1	ל"ר	ל"ר	1:100	מנחה	נספח התכנים-2 נספח מס'2
	"	אדרי' יעקב מולכו	1.11.10	ל"ר	15	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	"	אדרי' יעקב מולכו	28.10.10	1	ל"ר	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על השוליים.  
 \*נספח הבינוי מחייב אך ורק: בסה"כ שטחי הבניה המרובעים, ובקוי הבניין.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית 1.8.1

מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	החשדנות הארנית העולמית		המלך גורג' 48 קרשלים	02-6202222				

בעלי עניין בקרקע 1.8.2

מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.3

מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
13571	י. מולכו אדריכלים בע"מ	ח.פ. 511262 883	רח' רבקה 11 קרשלים	02-6711616	050-5244117	02-6711822	molho@molho.co.il
502	ראובן אלסטר - מודד מוסמך	513207478	כנפי נשרים 68 קרשלים	02-6522294		02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

בניית מבנה חדש בן 3 קומות לשימושי המרכז החינוכי בהר הרצל.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 קביעת הוראות בגין קווי בנין כמפורט בתשריט.  
 2.2.4 קביעת השימושים בשטח התכנית  
 2.2.5 קביעת הוראות בגין בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 2.2.6 קביעת מס' קומות מרבי ל-3 קומות  
 2.2.7 קביעת שטחי בניה מרביים ל- 2400.44 מ"ר מתוכם 2153.04 מ"ר עיקרי ו 247.4 מ"ר שירות.  
 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לכריתה ושימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית	4.43 דונם
------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי תב"ע מאושרת מספר 3871	2153.02		+641.66	1511.36 (עיקרי + שירות. התב"ע לא פירטה)	מ"ר	מבני ציבור



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
יעוד	תאי שטח	יעוד	תאי שטח
עצים לשמור	עצים לעקירה	תאי שטח	יעוד
01	01	01	שטח פרטי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
4430	שטח פרטי פתוח	4430	שטח פרטי פתוח
4430	סה"כ	4430	סה"כ
100%		100%	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	א. מבנה אודיטוריום לשימוש המרכז החינוכי. ב. משרדים, מחסנים, קפיטריה וכד' כשימוש נלווה למרכז החינוכי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	1. על השטח יוקם אודיטוריום המיועד לבאי הר הרצל 2. מבנה האודיטוריום כולל פונקציות נלוות כגון: משרדים, מחסנים, קפיטריה אולמות ותדרי שירות נוספים. 3. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת קווי הבנין וממגבלת שטחי הבניה המבוקשים בתכנית זו.
<b>4.1.3</b>	<b>פסולת בנין</b>
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>4.1.4</b>	<b>תנאים להיתר בניה:</b>
<b>א.</b>	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
<b>ב.</b>	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.
<b>ג.</b>	תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
<b>ד.</b>	תיאום חומרי הבניה עם הבניין הקיים במתחם.
<b>ה.</b>	תנאי לקבלת היתר בניה יהא תיאום מול מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים תוך שימת דגש על התאמת המבנה לתקן הבניה הירוקה התקף ככל האפשר ותוך בחינת אפשרות לשילוב פאנלים סולאריים בקיר המסך הדרומי, בהתאם לקונספט שהוצג בעת הדיון.
<b>4.1.5</b>	<b>עיצוב אדריכלי:</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. תיאום חומרי הבניה עם הבניין הקיים במתחם.
<b>4.1.6</b>	<b>רשות העתיקות:</b>
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>4.1.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:</b>
<b>א.</b>	העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
<b>ב.</b>	עצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
<b>ג.</b>	באחריות היזם להוציא רישונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.
<b>ד.</b>	פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת 65 עצים חלופיים לפחות בגודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח האדרונום ועל פי תכנית פיתוח וגינון שתאושר במחלקת גנות.
<b>ה.</b>	חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

<p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות /הגנות לעצים המיועדים לשימור, פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לסקר ונספח העצים וכן לסימונים בתשריט התכנית.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שיקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים, ביצוע הפיצוי הנופי, הכל באחריות היזם ובהתאם לסקר ונספח העצים וכן לסימונים בתשריט התכנית.</p> <p>ח. תנאי לאישור התכנית למתן היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת גננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות ונטיעת העצים החלופיים הכל בהתאם לסקר ונספח העצים וכן לסימונים בתשריט התכנית.</p> <p>ט. כתנאי לטופס איכלוס – נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה.</p>
<b>4.1.8 חניה:</b>
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
<b>4.1.9 גמישות:</b>
א. יותר שינוי שינויי של עד 1.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1, 2
<b>4.2.0 היטל השבחה:</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>4.2.1 בתכניות הכוללות חפירה:</b>
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
<b>4.2.2 קולטי שמש על הגג:</b>
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>4.2.3 חלחול מי נגר תמא 34:</b>
ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות צימוד (יח"ד לדונם נטו)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		מפלס הכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	קדמי					מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת					שרות	עיקרי
כמפורט בתשריט			2	1	+4.00 (בנין חדש)	19	ליך	54	2400.44	205.3	1098.82	42.1	1054.22	4430	01	שטח פרטי פתוח

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  
 \* גובה מירבי עליון, עליו ניתן להוסיף מעקה בנוי בגובה 2.2 מטר.

**6. הוראות נוספות**

לר

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן למימוש התכנית 20 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ההסתדרות הציונית העולמית		יעקב גיספאן	מגיש התוכנית
		ההסתדרות הציונית העולמית		ההסתדרות הציונית העולמית	בעלי עניין בקרקע
9.1.2012	 י. מולכו אדריכלים בע"מ רח' רבקה 11, ירושלים טל: 6711616	י. מולכו אדריכלים בע"מ		אד' יעקב מולכו	עורך התכנית