

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0913400

מתחם הכניסה להר הרצל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

30/01/2022

להפקיד את התכנית

28/08/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה:

התכנית ממוקמת בכניסה להר הרצל במפגש שדרות הרצל ורחוב הזיכרון. התכנית מבקשת לחדש את מתחם הכניסה להר הרצל באמצעות תוספת זכויות בניה בתת הקרקע לשימוש ולרווחתם של המבקרים בהר ויצירת רחבת כניסה ייצוגית הכוללת קירוי מרחף.

תוספת זכויות בניה, בשטח 1440 עיקרי ו- 480 שירות, מוצעת מתחת לכיכר הקיימת ולצד מבנה שבעת השערים ההיסטורי, תוך שמירה על אופיו הייחודי של המקום וערכיו ותוך שמירה על עצים היסטוריים במגרש.

התכנית צופה פני עתיד, ומוסיפה זכויות בנייה מעל הקרקע בשטח של 190 מ"ר עיקרי ו- 60 מ"ר שירות, בכדי לאפשר שימושים עתידיים נוספים, שימוש בשטח המפולש שמתחת למבנה שבעת השערים (שקיים בהיתר אך לא הובא במניין השטחים) ולצורך מעלית/חדר מדרגות לירידה לתת הקרקע מטעמי נגישות או בטיחות.

כמו כן, התכנית מבטלת רצועת דרך שבפועל לא נעשה בה שימוש והופכת אותה לשצף, תוך קביעת זיקת הנאה עבור הקירוי המרחף, ומתקנת נקודתית את קו הגבול שבין הדרך שהוגדרה בתכנית 8000 ובין שפף הר הרצל בפינה הדרום מזרחית.

התכנית מבוססת על ההצעה הזוכה בתחרות אדריכלים פתוחה ופומבית לתכנון מרחב הכניסה להר הרצל אשר התקיימה בשנת 2013 ביוזמת ההסתדרות הציונית העולמית ובשיתוף עיריית ירושלים.

רקע תכנוני ופרטים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

תכנית 60 (פרסום ברשומות 19/05/55 י.פ. 415) ותכנית המתאר 62 (פרסום ברשומות 16/07/59 י.פ. 687) קבעו בהר הרצל ייעוד שטח פרטי פתוח והגדירו שימושים מותרים. תכניות אלו לא קבעו זכויות בניה אך מכוחן נבנה מבנה שבעת השערים והוצאו היתרי בניה שונים להקמת חדרי מנהלה ומשרדים, שירותים וחדרי הסברה.

תכנית 3871 (פרסום לתוקף ברשומות 22/01/90 י.פ. 3736) הגדירה, בנוסף לבניה הקיימת, בנייה חדשה ממערב למבנה שבעת השערים בשטח כולל של 1,533 מר להקמת מוזיאון הרצל ותוספת שימוש לקפיטריה במבנה הקיים.

בפועל הוקם מוזיאון הרצל במבנה שבעת השערים, תוך תוספת מבואה קטנה ואילו בשטח שממערב נבנה מרכז חינוכי.

תכנית 14187 (פרסום לתוקף בעיתונים 26/01/12 י.פ. 6388) שינתה חלק מתכנית 3871 והגדירה זכויות בניה נוספות ממערב לצורך הקמת מבנה נוסף למרכז החינוכי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מתחם הכניסה להר הרצל מספר התכנית

101-0913400

3.710 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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
	קואורדינאטה X	217275
	קואורדינאטה Y	631075

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד הרצל	ירושלים

שכונה הר הרצל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30345	מוסדר	חלק		72-73, 82, 96

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



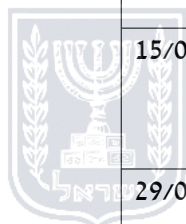
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מספר 62 בתחום תכנית זו.	החלפה	62
22/01/1990		1616	3736	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מספר 3871 בתחום תכנית זו.	החלפה	3871
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5166/ב
01/07/1965		2281	1196	תכנית זו מחליפה את תכנית מספר 1178 בתחום תכנית זו.	החלפה	1178
15/07/1971		2189	1738	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מספר 1582 בתחום תכנית זו.	החלפה	1582
29/03/2004		2475	5286	תכנית זו מחליפה את תכנית מספר 8000 בתחום תכנית זו.	החלפה	8000
03/05/1955			415	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מספר 60 בתחום תכנית זו.	החלפה	60



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל שטרסבורגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל שטרסבורגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הגובה המירבי של הקירווי	15: 55 21/08/2022	דניאל שטרסבורגר	21/08/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 55 25/07/2022	נמרוד שיינר	05/07/2022	1	1: 200	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מחייב לעניין הפתרון התנועתי	12: 04 25/07/2022	אייל קראוס	17/07/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 52 25/07/2022	דניאל שטרסבורגר	25/07/2022	1	1: 250	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		ההסתדרות הציונית העולמית	ירושלים	המלך ג'ורג'	48	02-6204160	02-6204152	yaakova@wzo.org.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		ההסתדרות הציונית העולמית	ירושלים	המלך ג'ורג'	48	02-6204160	02-6204152	yaakova@wzo.org.il
קרן קיימת לישראל	קרן קיימת לישראל		קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6233453	02-6233453	moshepr@kkl.org.il

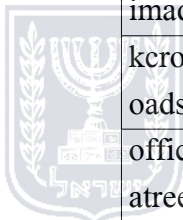
תכנון זמין
מונה הדפסה 16**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	דניאל שטרסבורגר	8095623		תל אביב- יפו	לאן ב	3	077-5568085		ds@danielstrassburger.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		kcroads@kcroads.co.il
אגרונום	סוקר עצים	נמרוד שיינר		אדמה ייעוץ אגרונומי בע"מ	עין ורד	הדרים	1	09-9779718		office@adamtrees.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מונח	הגדרת מונח
קירוי מרחף	קירוי הנשען על עמודים/קירות וישמש להצללת רחבת הכניסה.

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

תוספת זכויות בניה בכניסה להר הרצל לשימוש ציבור המבקרים והקמת קירוי מעל רחבת הכניסה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. ביטול דרך והפיכתה ליעוד שטח ציבורי פתוח וכן קביעת הנחיות מיוחדות.
- ב. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
- ג. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע.
- ד. קביעת בינוי בגובה קומה אחת וקירוי מרחף מעל השצ"פ והשפ"פ.
- ה. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת קווי בניין.
- ז. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
- ח. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ט. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	200
שטח פרטי פתוח	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	100
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	100
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	200
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	374	10.08
שטח פרטי פתוח	3,336	89.92
סה"כ	3,710	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	3,337.23	89.93
שטח ציבורי פתוח	373.86	10.07
סה"כ	3,711.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. פיתוח שטח, מדרגות, נטיעות, תרנים, ריהוט רחוב ותאורת רחוב.</p> <p>ב. קירוי מרחף.</p> <p>ג. תשתיות תת קרקעיות עירוניות וכן תשתיות המשרתות את תא שטח 100 בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>מעל השצ"פ תותר הקמת קירוי מרחף שגובהו לא יעלה על 9.5 מ'. תותר הגבהה עד 1.0 מ' מגובה זה בשל שיקולים הנדסיים ובאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>
ב	הנחיות מיוחדות
	<p>בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות תותר בניה של קירוי מרחף, וכמו כן יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות לטובת מתחם הכניסה להר הרצל.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>גינון, שבילים, מדרגות וכבשים, נטיעות, תרנים, ריהוט רחוב ותאורת רחוב, בריכות נוי, קירוי מרחף.</p> <p>בינוי על פי השימושים הבאים:</p> <p>א. מוזיאון הרצל</p> <p>ב. מרכז מבקרים להר הרצל</p> <p>ג. דוכן למכירת מזון ומשקאות, בית קפה וחנות מזכרות</p> <p>ד. כיתות לימוד</p> <p>ה. אודיטוריום</p> <p>ו. משרדים ושימושים נוספים ובלבד שהם נלווים לשימושים העיקריים ודרושים לתפעולם.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. מעל השצ"פ תותר הקמת קירוי מרחף שגובהו לא יעלה על 9.5 מ'. תותר הגבהה עד 1.0 מ' מגובה זה בשל שיקולים הנדסיים ובאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. תותר בנייה של עד שתי קומות בתת הקרקע, עם גישה מהרחבה הפנימית ו/או דרך המבנה הקיים מעל הקרקע.</p> <p>ג. במפלס הקרקע תותר תוספת נפח בניה בגובה קומה אחת, לצורך גישה, תאורה ואוורור לתת הקרקע ו/או לצורך שימושים עיקריים נקודתיים נוספים. כמו-כן, יותר ניצול השטח המפולש הקיים מתחת למבנה השערים.</p> <p>ד. רוב השטח מתחת לקירוי המרחף ישמש לרחבה פתוחה ובכל מקרה, לא יותר ניוד זכויות מתת הקרקע לעל הקרקע.</p> <p>ה. תותר הבלטת חצרות מונמכות עד למרחק של 1.5 מ' מקווי הבניין לצורך גישה, שירות, כניסת אור ו/או אוורור. ניתן לבנות חצרות אלו עד לגובה רצפת המרתף, ובלבד שיישמרו מרחקים מעצים לשימור כנדרש.</p>

4.2	שטח פרטי פתוח
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. חומרי הגמר יהיו ברובם מאבן פראית בסגנון אבן הבנייה הקיימת, או לחלופין באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>ב. בבנייה חדשה (למשל, לצורך ירידה למפלס תת הקרקע) יותר שימוש בחומרים כגון פלדה, בטון וזכוכית באופן שישתלב בבנייה הקיימת ובתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ג. הקירווי המרחף ייבנה מבטון חשוף או מפלדה, בגמר ובאיכות גבוהים, או משילוב חומרים אחר, בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ד. הפתרונות הקונסטרוקטיביים של הקירווי יוטמעו בעיצוב הקירווי ויהיו מתואמים עם מהנדס מונה הדפסה 16</p> <p>ה. מתקנים טכניים הדרושים לתפעול המבנה יוצבו ככל הניתן בתת הקרקע. מתקנים שלא ניתן להציבם בתת הקרקע יוצבו על גג הבניין הקיים או מתחת לגובה הכניסה הקובעת (לרבות במרווחי הבניה) באופן שלא ייראה מהרחוב. במקרה שהמתקנים יוצבו על הגג, יבוצע מסתור אסתטי כך שלא תיפגע חזות המבנה.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>בחזית המגרש הפונה לשדרות הרצל ולדרך הזכרון תותר הקמת גדר על פי ההנחיות הבאות:</p> <p>א. הגדר תהיה בנויה מאבן טבעית עד לגובה 1.20 מ' לכל היותר.</p> <p>ב. מעל לגובה 1.20 מ' תותר תוספת אלמנט עיצובי עד לגובה כולל של 3.50 מ' מעל מפלס המדרכה.</p> <p>ג. האלמנט העיצובי יעוצב תוך שמירה על שקיפות מסוימת כך שתתאפשר נראות של המבנה ההיסטורי (מבנה שבעת השערים) לנוסעים בכביש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית נטיעות לאישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בתשריט.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט
									עיקרי	שרות							
0	(3)	(3)	0	2	1	(2)	2170	480	1440	(1) 60	190	3336	מוצע	100	מבנים ומוסדות ציבור	שטח פרטי פתוח	
0	0	0	0	1	1	(4) 5.5	903	48	300		555	3336	קיים	100	מבנים ומוסדות ציבור	שטח פרטי פתוח	
0	(3)	(3)	0	2	1	(2)	3073	528	1740	60	745	3336	קיים+מוצע	100	<סך הכל>	שטח פרטי פתוח	
						(2)				(5)		374	קירוי מרחף	200	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח	

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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- לא יותר ניווד שטחים מותת הקרקע לעל הקרקע. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 1,725 מ"ר עבור קירוי מרחף - לא כלול במניין השטחים, ולא ייכלל בהם לצורך חישוב השטחים להיתר בניה.
- (2) מבנים שגובהם לא יעלה על 5.5 מטר (לא כולל מתקנים על הגג) וקירוי מרחף שגובהו לא יעלה על 9.5 מטר בתוספת 1.0 מטר כפי שמפורט בהוראות הבינוי.
- (3) לפי תשריט.
- (4) לא כולל מתקנים על הגג.
- (5) 315 מ"ר עבור קירוי מרחף - לא כלול במניין השטחים, ולא ייכלל בהם לצורך חישוב השטחים להיתר בניה.

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות. תכנית הבינוי תכלול:</p> <p>א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.</p> <p>ב. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וכו'.</p> <p>ג. התכנית תכלול תשריטים אופקיים בקני"מ 1: 500 או 1: 250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי.</p>	
6.2	עתיקות
<p>התכנית ממוקמת בשטח אתר עתיקות 27240/0 המוכרז כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.3	חשמל
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p>	

<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>6.3</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל, בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p>6.4</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח ניקוז שיכלול התייחסות למגרש כחלק מסביבת ההר.</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> לפחות 15% משטח תכנית זו יהיה פנוי מכל בינוי, פיתוח או ריצוף ויהיו בו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.5</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> עצים לשימור: 	



6.5

שמירה על עצים בוגרים

- 1.1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
- 1.2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- 1.3. כל עבודת בניית ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות.
- 1.4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 - 2.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
 - 2.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 - 2.1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
4. במידה ותידרש עקירה או העתקת עץ המוגדר לשימור בתכנית זו, תהיה זו טעונה אישור פקיד היערות.

6.6

סטיה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
- ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.
- ג. לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועה אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

6.7

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

- א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס לאחר שהתייעץ עם מורשה נגישות שירות.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לנגישות לאופן חיבור המגרש למרחב הציבורי ושל הדרכים להולכי רגל הכלולות בתכנית.

6.8

פסולת בניין

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר בניה, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:
 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 3. בדיקת קיום אישורים על כניסת פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.



<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>ב. חובת גריסה היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי בבקשה להיתר בניה יוצג פתרון לאיזור בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. המילוי יבוצע באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, או באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>ד. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. נוהל כאמור לעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>א. סידורי כיבוש אש ורחבות כיבוי אש יהיו בשטח השפ"פ הגובל מצפון וממערב, באמצעות דרך השירות הפנימית של הר הרצל ובשטח זכות הדרך אשר ממזרח ומדרום למגרש.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור כיבוי אש לתכנית.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.10</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו לתכנית בינוי, פיתוח עיצוב אדריכלי ופרטי אבן של כל שטח התכנית וסביבתה.</p> <p>התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים, לרבות גימור הגגות, פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית, פתרון ארכיטקטוני לשילוב מיזוג אויר, פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה, פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, פתרונות לאצירה וסילוק אשפה, לרבות מתקני מיחזור, בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>א. כל חיבורי החשמל והתקשורת למבנה יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו, או ישולבו באדריכלות באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ג. לא תותר הקמת תחנת טרנפורמציה עילית בשטח.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהא תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו לתשתית שבתוך תחום התכנית ובסמוך לה.</p> <p>ו. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהן, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.</p>	
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.12</p>
<p>לאור ייחודיותו של המקום והשימושים בו, וקרבתו לתחנת רק"ל, לא תוסדר חניה בתחום התכנית, למעט חניות תפעוליות ככל שיהיה בהם צורך.</p>	

6.12

דרכים תנועה ו/או חניה

תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכניות הסדרי תנועה מפורטים בהתאם לנספח התנועה של התכנית, ואישורן ע"י רשות התמרור המוסמכת. תנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה עפ"י תכניות הסדרי התנועה שיאושרו כאמור. ככל שביצוע הסדרי התנועה יתעכב, ניתן יהיה לאכלס את המבנה באישור מהנדס העיר ובכפוף לביצוע הסדרי תנועה זמניים.

בעת הכנת תכנית הסדרי התנועה המפורטים, ורק במידה וימצא שהפרוגרמה מחייבת מפרץ נוסף או משיקולי בטיחות ונגישות, תבחן תוספת מפרץ מצומצם לפני שער הכניסה להורדת והעלאת נוסעים בלבד. במקרה כזה, הסדרי התנועה באזור הכניסה יכללו אמצעי אכיפה מתאימים על מנת שתשמר אופי הרחבה ככיכר עירונית עם תנועה מוטורית מינימלית.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ככל הניתן תבוצע הבניה בהינף אחד. ככל שהתכנית לא תבוצע בהינף אחד, שלביות הביצוע תהיה: בינוי בתת הקרקע ובהמשך קירווי בהתאם להוראות התכנית.	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

