



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11053

שם תוכנית: המרכז למורשת הכותל המערבי, רחבת הכותל - העיר העתיקה

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="311 1417 758 1712" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מנהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תוכנית מס' _____</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה ביום 30.11.15 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> הוכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מנהל התכנון יו"ר הועד המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית 11053 עניינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת המרכז למורשת הכותל המערבי (להלן: בניין הליבה) במגרש הנמצא בחלק הצפוני מערבי של רחבת הכותל, המגרש המיועד לבניין הליבה הנו, ברובו, שטח לבנייני ציבור שהוגדר בתכניות קודמות ומקצתו שטח לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 2185.

התכניות החלות במקום הינן: תכנית ע"מ 9 - תכנית המתאר לעיר העתיקה, תכנית מתאר מקומית מס' 2185- תכנית המתאר לרובע היהודי שאושרה בשנת 1977, תכנית מפורטת 5354 שהגדירה מבני בידוק ביטחוני בכניסות לרחבת הכותל ותכנית 2465 היא תכנית ישיבת האידרא, החלה על מדרגות הירידה לרחבת הכותל שבפינה הצפון מערבית של הרחבה.

במגרש המיועד לבניין הליבה, התכנית מציעה בניין בן שלש קומות, כאשר קומה אחת הינה קומה ארכיאולוגית מתחת למפלס ה-0.00 ושתי קומות הן מעל למפלס ה-0.00.

התכנית כוללת שטח למבנים ולמוסדות ציבור אשר עליו ניתן לבנות, לצורך בניין הליבה, שטחי בניה בהיקף של כ- 2,985 מ"ר אשר יכללו את השימושים: מבואה, ספרייה/חלל עיון, כיתות לימוד, מרכז למידה, חדרי צוות, משרדים ומרפסת תצפית. בנוסף ישולבו בבניין חדרי טכניים למרכז למורשת הכותל. המפלס התת-קרקעי הינו מפלס סלע האם והממצאים הארכיאולוגיים שנתגלו במהלך החפירה שבצעה רשות העתיקות באתר. מפלס זה ישולב בבניין וישמש להצגת הממצאים הארכיאולוגיים ולקיום פעילויות שונות של המרכז למורשת הכותל המערבי.

התכנית מסדירה את ייעודי הקרקע מצפון וממערב לבניין הליבה ומגדירה אותם בייעוד השטח שביל. התכנית גם מאפשרת לנצל את תת הקרקע, בייעודים שמצפון למגרש למרכז למורשת הכותל המערבי, לבניית חדרי מכונות ומתקנים טכניים עבור בניין המרכז למורשת הכותל המערבי.

התכנית מציעה לשנות את ייעודה של רצועת השטח שממזרח לבניין הליבה ולהגדירה כשטח הר הבית ורחבת הכותל עפ"י תכנית עמ/ 9 (תכנית המתאר לעיר העתיקה), כך רחבת הכותל תחל בגבול השטח למבנים ולמוסדות ציבור.

מחשוף הסלע בחלקו הדרום-מערבי של האתר ישומר ויוצג לכל גובהו כהמשך למפלס הממצאים הארכיאולוגיים התת-קרקעי. כך שהמבקר בבניין יוכל לחוות את הממשק ההיסטורי שבין העיר העליונה (הרובע היהודי היום) ועמק עושי הגבינה (הטירופיאון) למרגלות הר הבית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

המרכז למורשת הכותל המערבי, רחבת הכותל –
העיר העתיקה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

11053

מספר התוכנית

1.84 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

07.02.2016

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכניתתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 - קואורדינטה X 222200
 - קואורדינטה Y 631525
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, רחבת הכותל המערבי
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
 - שכונה העיר העתיקה
 - רחוב רחבת הכותל
 - מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30739	לא מוסדר רישום ראשון	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
9/עמ	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 9/עמ/9 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 9/עמ/9 ממשיכות לחול.	י.פ. 2308	שנה עברית: ב' ניסן התשל"ז שנה לועזית: 31/03/1977
2185	שינוי	שינוי בגבול מגרש 06, שינוי בייעודי הקרקע בחלק המערבי של התכנית ובחלקה המזרחי.	י.פ. 2473	שנה עברית: כ"א תשרי התשל"ט שנה לועזית: 22/10/1978
5354	שינוי	שינוי ביעוד קטע משטח לשיקום ושימור	י.פ. 4776	שנה עברית: שנה לועזית: 30/07/1988

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	01.01.2012	אלי אילן	וועדה מחוזית	
תשריטת התוכנית	מחייב	1:250	לא רלוונטי	1	01.01.2012	אלי אילן	וועדה מחוזית	
פרוגרמת שימושים, נספח מס' 3	מחייב	לא רלוונטי	2	לא רלוונטי	23.12.2015	אלי אילן	וועדה מחוזית	
תכנית בינוי ופיתוח, נספח מס' 1 גליון מס' 1	מחייב חלקית *	1:100	לא רלוונטי	1	01.01.2012	אלי אילן	וועדה מחוזית	
תכנית בינוי ופיתוח, נספח מס' 1 גליון מס' 2	מחייב חלקית *	1:100	לא רלוונטי	1	01.01.2012	אלי אילן	וועדה מחוזית	
מבטים, חתכי אורך וקו רקיע, נספח מס' 2	מסמך נלווה	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי				
תיק תיעוד מקדים	מסמך נלווה	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי				

* נספחי הבינוי מנחים למעט ההנחיות הנוגעות לגבהי הבניין, מפלס הכניסה, מפלסי הגגות, מבטים מהרחבה אל המפלס הארכיאולוגי, שטחי הבנייה וקווי הבניין בכל מפלס בנפרד.

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי	520028127	רח' בתי מחסה, בית רוטשילד, ת.ד. 14012 העיר העתיקה ירושלים	02-6288141		02-6287212		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	הקרן למורשת הכותל המערבי	580137594	רח' העומר 2 העיר העתיקה ירושלים 97500	02-6276777		02-6264828		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	מדינת ישראל						
חוכר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי	520028127	רח' בתי מחסה, בית רוטשילד, ת.ד. 14012 העיר העתיקה ירושלים	02-6288141		02-6287212	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	50629161	30209			ת.ד. 8342 ירושלים 91082	02-5639784	054-4507353	02-5639879	elan_arc@017.net.il
אדריכלית הבניין	עדה כרמי מלמד	741157	3518			רח' קפלן 17 ת-א 64734	03-6912112		03-6912108	ada@akmp.co.il
מודד	ראובן אלסטר	2408938	502	מימד פוטוגרמטר יה מדידות והנדסה בע"מ ת.פ.	513297978	ת.ד. 43121 ירושלים 91430	02-6522294	050-5331854	02-6522016	meimad@meimad.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.

מונח	הגדרת מונח
רחבת הכותל	הרחבה שממערב לכותל המערבי, המוגדרת: בצפון, בקו מזרח מערב שבין בניין המחכמה וישיבת האידרא. במערב, בגבול מחשוף הסלע ובנייני הרובע היהודי. ובדרום, במעגל התנועה של כביש הגישה מכיוון שער האשפות.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בניין להמרכז למורשת הכותל המערבי (להלן: בניין הליבה).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

משטח למבני ציבור לשטח למבנים ומוסדות ציבור ולשביל

משטח לתכנון בעתיד, לשטח למבנים ומוסדות ציבור

משטח לתכנון בעתיד, לשטח הר הבית ורחבת הכותל

ממעבר ציבורי להולכי רגל, לשביל

משטח לשיקום ושימור עפ"י תכנית 5354, לשביל.

משטח הר הבית ורחבת הכותל לשטח למבנים ומוסדות ציבור.

2.2.2 קביעת בינוי להקמת בניין חדש, המרכז למורשת הכותל המערבי, בהתאם לנספח מס' 1.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 קביעת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת מספר קומות מירבי, שתי קומות מעל פני הקרקע ולקומה אחת מתחת לפני הקרקע.

2.2.6 קביעת שלבי בצוע להקמת הבניין, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.84 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2,825.00	2,825.00	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

*מצב קיים בפועל ללא אישור סטטוטורי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

הוראות נוספות	שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תאי שטח	יעוד
		1	שטח למבנים ומוסדות ציבור
תותר הקמת מתקנים טכניים בתת הקרקע בתחום תא שטח 2 ו-5	5	5, 3, 2	שביל
		4	שטח הר הבית ורחבת הכותל

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור		4.1	
שימושים		4.1.1	
<p>1. בשטח זה תותר הקמת מרכז חינוכי (המרכז למורשת הכותל המערבי) ויותרו השימושים: מבואה, ספרייה/חלל עיון, כיתות לימוד, מרכז למידה, חדרי צוות, משרדים ומרפסת תצפית. כמו כן יותרו חדרים טכניים למרכז למורשת הכותל.</p> <p>2. המפלס שמתחת למפלס המבואה והכניסה לבניין הינו מפלס עתיקות הכולל את ממצאי האתר הארכיאולוגי שנחשף.</p>	א.		
לא יותרו בשטח זה שימושים המיועדים לאולמות שמחה. לא יותרו שירותי איכסון מלונאי וכן לא יותרו שירותים אישיים, מלאכה ומסחר קמעונאי וסיטונאי.		ב.	
הוראות		4.1.2	
<p>א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור וחלות על שטח זה הוראות תכניות מספר עמ/9-2185 לגבי שטחים לבנייני ציבור.</p> <p>ב. תותר הקמת בניין חדש, בהתאם לנספח מספר 1.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים לכל מפלס ושטחים בזיקת הנאה.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. במידה ובחפירות מוקדמות ו/או בחפירות הצלה ו/או בחפירות ליסודות המבנה, יתגלו ממצאים ארכיאולוגיים אשר ימצאו ראויים לשימור, הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בתכנית הבניין, בהתאם ובשילוב עם הממצאים הארכיאולוגיים, ובתנאי שלא יהיו חריגות ממגבלות גובה הבנייה, מס' הקומות ושטחי הבנייה המירביים שנקבעו בתכנית.</p> <p>ו. שטחי הבניה לא יהוו זכויות מוקנות מכח תכנית זו, ונתן יהיה למצות ו/או להקטינן לאחר בדיקת החפירות הארכיאולוגיות ושינוי התכנית.</p> <p>ז. במרחב שבין גבול הדרומי של הבניין והגבול הדרומי של תא שטח 1, תיבנה מרפסת תצפית לצפיה אל שטח רחבת הכותל. המרפסת תיבנה במפלס הכניסה לבניין ותהיה פתוחה לציבור.</p>	א.	<p style="text-align: center;"><u>הוראות בינוי</u></p>	

		תתאפשר גישה לציבור מהכניסה לבניין אל המרפסת, בהתאם לשעות הפתיחה של הבניין.
ב.	<u>הוראות עיצוב אדריכלי</u>	<p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>ב. קולטי שמש ומתקנים על הגג: לא תותר הצבת דודי שמש.</p> <p>ג. עיצוב חזית המבנה הפונה אל הרחבה, יעשה כך שתיווצר תחושת ריחוף של הבניין מעל למפלס הרחבה, ותוך יצירת מבטים מהרחבה אל מפלס הארכיטקטורה שבתחתית הבניין. זאת בהתאם לנספח מס' 1 גליון 2 ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ד. החזית המערבית של מרפסת התצפית שבסעיף 4.1.4.א. ז. לעיל, תהיה שקופה ותאפשר מבט מהרחבה אל העתיקות ואל הצוק שבדופן הפנימית של הבניין.</p>
ג.	<u>הוראות פיתוח</u>	<p>א. שטח מרפסת התצפית ירוצף ויפותח לשימוש הציבור.</p> <p>ב. בתחום מרפסת התצפית ישולבו מרכיבים של ישיבה והצללה כמפורט בנספח מס' 1 גליון מס' 1.</p>
ד.	<u>הנחיות מיוחדות</u>	<p>א. הביקור במפלס העתיקות ובמפלס המבואה וההשתתפות בפעילות החינוכית בבית הליבה, יהיו זמינים לשימוש כלל הציבור.</p> <p>ב. שטח מרפסת התצפית שבסעיף 4.1.2.א. ז. לעיל, יהיה זמין לשימוש כלל הציבור, בהתאם לשעות הפעילות של הבניין.</p>

4.2	שם ייעוד: שביל	
4.2.1	שימושים	
א.	מעבר הולכי רגל.	
ב.	העברת תשתיות בתת הקרקע.	
ג.	התקנת תאורת רחוב וריהוט רחוב ואמצעי הנגשה לרווחת הציבור.	
ד.	בתא שטח 5 - ביתן בידוק בטחוני בכניסה לרחבת הכותל.	
4.2.2	הוראות	
א.	<u>הוראות בינוי</u>	<p>א.1 - חללים חצובים בסלע בדופן המערבי של התכנית, מתחת לשביל, המצויים בתחום ייעוד הקרקע, 'שביל' (תא שטח 3), ואשר הגישה אליהם מדופן המצוק בתחום ייעוד הקרקע מבנים ומוסדות ציבור(תא שטח 1), יכול שימשו לשימושים של בניין הליבה.</p> <p>א.2 - תותר בניית חדרי מכונות ומתקנים טכניים לשימוש המרכז למורשת הכותל המערבי, בתת הקרקע, בתחום ייעוד השטח 'שביל' שבצפון התכנית (תאי שטח 2 ו-5). בתנאי שהבנייה האמורה לא תפגע במעבר הציבורי הקיים וברמת הנגישות הקיימת היום, ובתנאי שבתום הבנייה בתת הקרקע בתא שטח 5, ייבנה מחדש ביתן הבידוק ויוחזר המצב לקדמותו.</p>

ב.1.	הוראות עיצוב אדריכלי	ב.1.- עבודות הפיתוח בשטח זה יתאימו בחומרים ובפרטים וישקפו את מעמד וחשיבות רחבת הכותל.
ג.1.		ג.1.- השטח המסומן בקו מרוסק סגול הוא שטח עתיקות/הסטורי לשימור ויחולו עליו הוראות תכנית 5354.

4.3 שם ייעוד: שטח הר הבית ורחבת הכותל		
4.3.1 שימושים		
א.	איזור התכנסות ותפילה לבאי הכותל המערבי.	
ב.	השימושים והפעילויות בשטח זה, יתאמו את הוראה 6.5 בתכנית המתאר לעיר העתיקה, עמ/9	
4.3.2 הוראות		
א.	הוראות בינוי	א.1.- בשטח זה תותר בניית תקרה במפלס הרחבה הקיימת, מעל הממצאים הארכיאולוגיים. השטח מעל התקרה יחזור וישמש ביעודו כרחבת הכותל, ויובטח כי על הציבור לא יושמו כל מגבלות בשטח זה אשר אינן קיימות ביתר הרחבה. א.2.- יותר שימוש בתת הקרקע ברצף עם המפלס התת קרקעי בבניין הליבה, לשם הצגת הממצאים הארכיאולוגיים ופעילויות בניין הליבה ובתנאי שהמקום יהיה נגיש לציבור הרחב.
ב.	הוראות עיצוב אדריכלי	ב.1.- עבודות הפיתוח בשטח זה יתאימו בחומרים ובפרטים וישקפו את מעמד וחשיבות רחבת הכותל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר / אחוזים				תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור שביל	1	1378.60	1505.00	-	1,320.00	-	205	לי"ר	9.30	2	1	כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי בכל מפלס בנפרד.				
שביל	2	159.30	-	79.65	-	150	לי"ר	לי"ר	-	1	-	כמסומן בנספח מס' 1 במפלס ממצאים ארכיאולוגיים.				
	5	52.33	52.33	-	-	100	לי"ר	לי"ר	3.5	1	-	כמסומן בתשריט				

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, לרבות מרחבים מוגנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים להיתר בנייה
א. תנאי להיתר בנייה להקמת בניין הליבה, יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח התכנית, בקנה מידה 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ורשות העתיקות. תכנית הפיתוח תכלול את הטיפול במגע הבניין עם הקרקע בכל צידי הבניין ואת מגע הבניין עם מחשוף המצוק שממערב לבניין.
ב. תנאי להיתר בנייה ו/או היתר חפירה לבניין הליבה, יהיה אישור רשות העתיקות לבינוי המוצע, לרבות מיקום העמודים והיסודות, לצורת הביסוס ומגע הבניין עם מחשוף הסלע (המצוק).
ג. אישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, לתכנית.
ד. כל היתר בתחום התכנית, לרבות היתר חפירה ו/או הריסה ו/או פירוק ו/או היתר לבניית קירות חדשים, יהיה כפוף להתייעצות עם רשות העתיקות.
ה. תנאי להיתר יהיה אישור ועדת השימור של עיריית ירושלים.
ו. תנאי להיתר יהיה רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרשום זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי לגג הבניין ולמרפסת התצפית
ז. תנאי להיתר יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים לעניין פיזור מזהמים ברחבת הכותל.

6.2. תנאים למתן תעודת גמר
א. תנאי למתן תעודת גמר לבניין הליבה הוא הכשרה בפועל של השטחים הצמודים לבניין בכל צדדיו להנחת דעת מהנדס העיר.

6.3. אתר עתיקות מוכרז
א. שטח התכנית נמצא בעיר העתיקה של ירושלים שהוא אתר עתיקות מוכרז כדן (י.פ. 1390 מיום ה 31/8/97).
ב. כל היתר בנייה ו/או חפירה יהיה טעון אישור מנהל רשות העתיקות. לצורך קביעת התנאים שיבטיחו מניעת פגיעה בעתיקות, אשר לדעת המנהל יש לשמרם במקום.
ג. העתיקות שיחשפו בשטח יישמרו באתרם בהתאם לתנאי מנהל רשות העתיקות תוך כדי ביצוע החפירה ומיד לאחר סיומה.
ד. יש לתאם את האדריכלות וכל פרטי הבניין עם רשות העתיקות ולקבל את אישורה.
ה. יש לקבל אישור נוסף ונפרד בשלב היתר הבנייה, בכפוף לתנאי מנהל רשות העתיקות.
ו. בעל ההיתר יאפשר את פתיחת שטח העתיקות שייחשפו, לביקורי קהל. תנאי הפתיחה יעשו כמקובל באתרים דומים, על פי תנאי ההיתר שאושרו על ידי מהנדס העיר ירושלים.

6.4. רשות העתיקות
א. על פי חוק העתיקות, התש"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.5. פסולת בניין
א. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

6.6. זיקת הנאה למעבר רגלי
א. תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי לגג הבניין כמסומן בתשריט. בשטח זה תובטח גישה חופשית לציבור
ב. תשמר זיקת הנאה למעבר רגלי למרפסת התצפית כמסומן בתשריט. שטח המרפסת יהיה זמין

לשימוש כלל הציבור ותתאפשר גישה לציבור מתוך בניין הליבה, בהתאם לשעות הפתיחה של הבניין.

6.7 גמישות

א. יותר שינוי של עד 1.0 מטר מהגובה המצוין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.

6.8 סטייה ניכרת

- א. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי לכל מפלס בנפרד, הינם מחייבים, לא תותר כל הקלה בקווי הבניין, וכל שינוי מקווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת מתכנית.
- ב. גובהי הבינוי בנספח מס' 1 הינם גבהים מחייבים. כל חריגה בגבחי הבינוי, במפלס הכניסה ובמפלסי הגגות, תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.
- ג. לא תותר כל הקלה בשטחי הבניה, וכל חריגה בשטח תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.
- ד. הפתחים בחזיתות הבניין, במפלס הרחבה, הצופים אל קומת הארכיאולוגיה הם מחייבים. כן מחייבת החצר הפתוחה למפלס הארכיאולוגי בתלק הדרום-מערבי של המבנה. ביטול מרכיבים אלה בשלב ההיתר יהווה סטייה ניכרת מתכנית.
- ה. לא יותרו שימושים מסחריים או מוסדיים בבניין. כל שימוש מסחרי או מוסדי בתחום הבניין יחשבו כסטייה ניכרת מתכנית.
- ו. לא יותר שימוש במפלס הארכיאולוגי בבניין לאילו מהשימושים הפרוגרמטיים המפורטים בסעיף 4.1.1 א. לעיל. כל שימוש במפלס זה לשימוש פרוגרמה כלשהו, יחשב כסטייה ניכרת מתכנית.
- ח. בשטח גג הבניין, באזור בו מסומנת זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי, תותר גישה חופשית לציבור הרחב לתצפית לעבר רחבת הכותל. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת מתכנית.

6.9 חלחול וניקוז מי נגר

א. התכנית תעביר ככל האפשר את מי הנגר העילי אל שטח הרחבה הסמוך.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

א. הבנייה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<i>[Handwritten signature]</i>	החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי בעיר העתיקה	520028127	לא רלוונטי	מגיש התוכנית
11/2/16	<i>[Handwritten signature]</i>	הקרן למורשת הכותל המערבי ע.ר. THE WESTERN WALL HERITAGE FOUNDATION	580137594	לא רלוונטי	יזם בפועל
	<i>[Handwritten signature]</i>	החברה לשיקום ופיתוח הרובע היהודי	520028127	לא רלוונטי	בעלי עניין בקרקע
	<i>[Handwritten signature]</i>	מדינת ישראל	לא רלוונטי	לא רלוונטי	בעלי עניין בקרקע
	<i>[Handwritten signature]</i>	גנה כרמי-מלמד אדריכלים	741157	עדה כרמי מלמד	אדריכלית הבניין
5/11/16	<i>[Handwritten signature]</i>	מימד פוטגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ, ח.פ. 513297978	2408938	ראובן אלסטר	מודד
14/2/16	<i>[Handwritten signature]</i>	אדריכלים ומתכננים ת.ד. 8342, סמ' 91082, טל. 5639784, פקס 5639879	50629161	אלי אילן	עורך התכנית