

1077852-1
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המקצועית - מרחב ירושלים
2016-09-20

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13542

שם תוכנית: מתחם קדם, עיר דוד, אגן העיר העתיקה

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>מינהל התכנון - מרחב ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____</p> <p>הועדה המקצועית לתכנון ולבניה החליטה ביום 22.3.17 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המקצועית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מס' 13542. שם התכנית: מתחם קדם, עיר דוד, אגן העיר העתיקה

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

מתחם קדם (לשעבר "חניון גבעתי") שוכן במרכז ערוץ נחל הטיירופיאון, ממערב לגבעה המזרחית עליה שוכנת "עיר דוד" ומדרום לאזור העופל שמדרום להר הבית ולחומת העיר העתיקה של ירושלים.

בחפירות ארכיאולוגיות רחבות היקף שנערכו בתחומי האתר נחשפו שרידי עתיקות מהן ניתן לעמוד על תולדותיה של ירושלים הקדומה ועל עברה: שרידים אלה כוללים שכבות ישוב מימי הבית הראשון, שרידי ישוב מקוטעים מהתקופה החשמונאית, מבנה מונומנטאלי משלהי ימי הבית השני, מבנה רחב ידיים מהתקופה הרומית, חלקים של מבנה מהתקופה הביזאנטית ולצידו סמטה, ושרידים של מבנים ומתקנים מהתקופה המוסלמית הקדומה.

המתחם משמש מזה שנים כחניון לבאי עיר דוד והרובע היהודי. קרבתו לכותל המערבי מחד ולעיר דוד מאידך מהווה את אחת מסגולותיו הבולטות.

יוזמת התכנית, עמותת אלעי"ד מתכוונת לפתח בתחום התכנית מבנה מבואה לטובת מבקרי הגן הלאומי סובב חומות ירושלים, העיר העתיקה ועיר דוד. בבניין אגפים מספר:

1. קומת ארכיאולוגיה המציגה את הממצאים באור טבעי וברמת שימור גבוהה.
 2. חניון אוטומאטי – מתקן חניה מתקדם לכ-250 מכוניות – (המספר הסופי ייקבע בכפוף לממצאים הארכיאולוגיים הסופיים).
 3. אגף תיירותי – יכלול מודיעין, כיתות, מיצגים, אודיטוריום, אולם כינוסים, ושירותי תיירות (מזכרות, מזון וכדו'), מנהלת אתר עיר דוד וכדו'.
 4. גגות הבניין כשטח נגיש עבור הציבור הרחב. בנוסף, מתוכננים שני מעברים תת קרקעיים:
1. מערבית לאתר ובגבולו עובר התוואי המשוער של הרחוב המרוצף המפואר מימי בית שני אשר בו העפילו עולי הרגל מבריכת השילוח אל הר הבית. תחת הרחוב תעלת ניקוז המשמשת כיום למעבר מבקרים. תכנית זו מציעה חיבור אל רחוב זה וגישה דרכו צפונה אל רחבת הכותל המערבי וכן דרומה אל בריכת השילוח.
 2. לכיוון דרום מזרח מתחת רחוב מעלות עיר דוד - התחברות אל שטח החפירות של ראש התל בו נתגלו ממצאים ארכיאולוגיים חשובים מימי בית ראשון.

רקע תכנוני לתכנית

בשטח תכנית זו קודמה בעשור האחרון תכנית מספר 9030 בתכנון אדרי' משה ספדיה. התכנית נידונה בוועדה המקומית. תכנית זו מחליפה את תכנית 9030 ומבטלת אותה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

במצב הקיים כיום, שטח התכנית פנוי מבינוי ונחפר ארכיאולוגית. מערכת כלונסאות ועוגנים תומכת את דפנות המגרש לצורך החפירה הארכיאולוגית.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

חברת מעלה עיר דוד – מגישה התכנית, הינה הבעלים של מרבית שטח התכנית. רשות הטבע והגנים מצטרפת כמגישה לתכנית בשל מיקומו של הפרויקט בתחום הגן הלאומי סובב חומות ירושלים.

שם עורך התכנית: אדרי' אריה רחמימוב

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מתחם קדם, עיר דוד, אגן העיר העתיקה</p> <p>13542</p> <p>6.23 דונם</p> <p>מילוי תנאים לתוקף</p> <p>1</p> <p>20.09.2016</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
<p>תוכנית מתאר מקומית</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	222,366
		קואורדינטה Y	631,311
1.5.2	תיאור מקום	גן לאומי סובב חומות ירושלים, במקום הידוע כחניון גבעתי, דרום מזרחית לשער האשפות, בכניסה הצפונית לעיר דוד	
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	עיר דוד
		רחוב	מעלות עיר דוד
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30124	לא מוסדר	חלק מהגוש	11,63	1,48,62
30125	לא מוסדר	חלק מהגוש		9,10,65,66/5,74

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
עמ/6	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית עמ/6	1649	06.08.1970
עמ/9	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית עמ/9	2308	31.03.1977

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	20.09.16		16		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	16.07.13	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	11.07.16	1		1:200	מחייב חלקית ¹	נספח מס' 1 נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אמאב תחורה בע"מ 1995	11.07.16	1		1:250	מנחה	נספח מס' 2 נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	16.07.13	1		--	מנחה	נספח מס' 3 נספח שפת התכנון
	ועדה מחוזית	אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	16.07.13		12	--	מסמך נלווה	נספח מס' 4 חברת הדמיות
	ועדה מחוזית	משה שפירא אדריכלים	16.07.13			--	מסמך נלווה	נספח מס' 5 תק. תיעוד

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 נספח הבינוי הינו מנחה, למעט ההוראות הנוגעות לקווי הבניין, מפלסי הבינוי המקסימאליים האפשריים ושטחי הבנייה שהינן מחייבות עמוד 5 מתוך 20

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

1.8.1 מגיש התוכנית

תפקיד	מקצוע / תואר	שם פרטי	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
רשות שמורות הטבע והגנים פרטי	מתכנתת סטאטוטורית מחוז מרכז	מירה אבנרי			רשות שמורות הטבע והגנים							
		דוד בארי			מעלה בית דוד בע"מ	513148874	ת.ד. 10342 ירושלים 91102	026713434		026712929	elad@cityofdavid.com	

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים		מעלה בית דוד בע"מ	513148874	ת.ד. 10342 ירושלים 91102	026713434		026712929	elad@cityofdavid.com
בעלים		עמותת אלעזר	58-010-866-0	ת.ד. 10342 ירושלים 91102	026713434		026712929	elad@cityofdavid.com
בבעלות רשות מקומית	מהנדס העיר	שלמה אשכול		ככר ספרא 1	026297681		026296453	esshlomo@jerusalem.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים	אריה רחמימוב	004641452	רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		מי נפתוח 34 ירושלים	025378077		025378099	ar_ra_ar@rahaminimoff.com
מודד	מודד מוסמך	ראובן אלסטר	2408938	מימד פוטוגרמטריה, ומדידות		כנפי נשרים 68 ירושלים	026522294		026522596	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס	לואיס לבטון			לואיס לבטון ושות' מהנדסים אורחים		דרך בית לחם 54 ירושלים	026731107		026731669	sir_lab@netvision.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אלדד לכל	058297573	אמאב תחבורה 1995 בע"מ		יד חרוצים 4 ירושלים	026726992			amav@amav.net
עורך תיק התייעוד	אדריכל שימור	משה שפירא	027873975	שפירא אדריכלים, אדריכלות ותכנון ערים בע"מ		לייב יפה 38 ירושלים	026255520			shapiroarch6@gmail.com

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.

הגדרת מונח	מונח
	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

2.1.1 הקמת מרכז מבקרים לגן הלאומי, כולל חניון, במרחב הגן הלאומי סובב חומות ירושלים ועיר דוד, והכל לטובת פיתוח וחשיפה של אתר ארכיאולוגי, שימורו ופתיחתו לציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי מיוחד לגן לאומי ודרך מוצעת.
- 2.2.2 קביעת קווי בניין.
- 2.2.3 קביעת גובה בניינים עד 7 קומות.
- 2.2.4 קביעת הנחיות בינוי.
- 2.2.5 קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- 2.2.6 קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- 2.2.7 קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- 2.2.8 קביעת תנאים להיתר בניה.
- 2.2.9 קביעת הוראות לסטיה ניכרת.
- 2.2.10 קביעת זיקת הנאה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 6.23

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		8,483.8	+8,483.8 בקירוב	--	מ"ר	תיירות
		400	400+	--	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
חניה	זיקת הנאה למעבר רגלי			
1	1		1	גן לאומי
			11	דרך מאושרת
		10	10	דרך מוצעת

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
59.8	3,727.5	גן לאומי		98.0	6,108	שטח פתוח ציבורי מיוחד
2.0	127.0	דרך מאושרת		2.0	127.0	דרך קיימת
38.2	2,381.2	דרך מוצעת		100	6,235	סה"כ
100	6,235	סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.1.1 שימושים	
א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.	
4.1.2 הוראות	

4.2 שם ייעוד: דרך מוצעת	
4.2.1 שימושים	
א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.	

ב.	מפלס ארכיאולוגי תת קרקעי
ג.	חניון תת קרקעי אוטומאטי
4.2.2	הוראות
	תותר הקמת חניון תת קרקעי אוטומאטי עבור מבקרי הבניין, מבקרי אתר עיר דוד והגן הלאומי סובב חומות ירושלים, מבקרי הכותל המערבי וכן עבור תושבי הסביבה. (לרבות שימושי תמך למפלס הארכיאולוגיה כגון חללי אחסון לממצאים וכדו', שטחים טכניים לטובת מערכות ההפעלה של מתקן החניה האוטומאטי).
	הוראות פיתוח רוחב המדרכה המזרחית הכולל לא יפחת מ-4 מטרים.
	הוראות כלליות שטח הדרך המוצעת לא יופקע, ויחול עליו הסדר החכירה המפורט בסעיף 6.3.

4.3	שם ייעוד: גן לאומי
4.3.1	שימושים
א.	מרכז מבקרים לגן הלאומי.
ב.	מפלס ארכיאולוגיה הפתוח לציבור: מיצגים ותצוגות, שימושי תמך מתחת למפלס הארכיאולוגיה כגון חללי אחסון לממצאים וכדו'.
ג.	משרדי האתר, אזורי שירות והתארגנות לעובדי האתר.
ד.	חניון תת קרקעי אוטומאטי.
ה.	תצוגות, חללי הדרכה, מיצגים, אודיטוריום המשמש את מבקרי הגן הלאומי.
ו.	מסחר עבור המבקרים כגון חנות מזכרות וקפיטריה בשטח מירבי שיקבע בטבלה מס' 5.
4.3.2	הוראות
א.	בבנייה החדשה המוצעת תהיה חובת שימוש בפרטי בנייה התואמים את אופי האזור. פרטי האבן יהיו מסורתיים. האבן תהיה אבן טיבעית, מרובעת ומסותתת. פאת אבן גלויה (בחשפים סביב פתחים, פינות של קירות, אבני קופינג וכו') תהיה מלאה במידה של 12 ס"מ לפחות. החלונות יהיו בקשת מעוגלת המשיקה למזוזות אנכיות או בקשת שטוחה או באבן משקוף אחת. יותרו חלונות מלבניים ובתנאי שיהיו אנכיים ביחס של 1:2 גובה לרוחב לפחות.
ב.	גגות יהיו שטוחים ומטופלים באבן כחזית חמישית. כל מתקני התשתית (פילרים, מתקני אשפה, דודי שמש וקולטי שמש וכו') יוסתרו בגוף המבנה בנישות ובמיסתורים או בפיתוח. לא יותרו אנטנות לתקשורת תאית (סלולארית). אסור השימוש בגגות רעפים.
ג.	בהפרש הגבהים שבין גגות המבנה למפלס הארכיאולוגיה והרחוב החיצוני הנמצאים בסמיכות לו, יוצב מעקה תקני בגובה 1.2 מ' בלבד. רוחב המדרכה המזרחית הכולל לא יפחת מ-4 מטרים.
ד.	תותר הקמת חניון אוטומאטי תת קרקעי מתחת לשטח הבניין לרבות שטח הארכיאולוגיה בכפוף ובהתאם לתנאי רשות העתיקות.
ה.	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ה.	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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

סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.		
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	עיצוב אדריכלי	ו.
התכנית מצויה באתר עתיקות מוכרז כדין וכל פעולה בה תעשה בכפוף לתנאי רשות העתיקות המפורטים בסעיף 6.6 להלן.	רשות העתיקות	ז.
ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.	הוראות בנושא מכפילי חניה או מעליות חניה	ח.
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	היטל השבחה	ט.
שטח גג המבנה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים, יהיה בעל זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.	זיקת הנאה	י.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי רי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (במטרים)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משתח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			מ"ר גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד			
		קד מי	קד מי						מתחת לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	הניה כולל בשירות				הניה כולל בשירות	הניה כולל בשירות	
	על פי התשריט ונספח הבינוי	2	5	+720.61	--	--	83.9	308.8	437.7	1,196.3	2,275.6	936.1	2,782.8	5,256.3	3727.5	1	גן לאומי
		2	3	+712.00	-	-	-	147.0	767.4	992.5	675.2	1,465.1	1,557.4	276.7	2381.1	10	שימושים מסחריים ד"ד מוצעת
														400			

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה, מעברים ושירות, לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. מפלס הארכיאולוגיה מחושב כשטח עיקרי.
3. החניון מוגדר כולו שטחי שירות ומחושב כשני מפלסים של חניון אוטומאטי ומפלס אחד של חניון קונבנציונאלי בהתאם למפלסי הבניין.
4. תותר המרה של שטח עיקרי לשטחי שירות בתנאים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. הבניין הינו מדורג על פי נספח הבינוי גובה המבנה המקסימאלי המצויין הינו גובה אבסולוטי מירבי. מעל מפלס +715.50 יותר מבנה לכניסה בלבד.
6. השימושים המסחריים בהיקף של 400 מ"ר כלולים בשטחי הבניה המותרים בתא שטח מס' 1. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.

6. הוראות נוספות**6.1 גמישות**

- א. יותר שינוי של עד 1 מ' מגובה הגג ומקווי הבניין המצויינים בנספח מס' 1 - נספח הבינוי (למרות האמור בסעיף 6.2 להלן).
- ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח התנועה והחניה בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה ובכפוף לתנאי רשות העתיקות ואישורה. שטחי הבניה של קומות החניה כאמור נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

6.2 סטייה ניכרת

- א. בכפוף לסעיף 6.1 לעיל, גובה הבניה המרבי של כל אחד ממפלסי הגגות כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. הגובה המחייב הוא גובה מעקות האבן ומעליהם תותר התקנת מעקה תקני.
- ב. הבניין הינו מדורג על פי נספח הבינוי. גובה המבנה המקסימאלי המצוין הינו גובה אבסולוטי מרבי. מעל מפלס +715.50 יותר מבנה לכניסה בלבד.
- ג. שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 הינם מחייבים. לא תותר תוספת לשטחי הבניה והיא תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. שטחי הבניה של קומות חניה נוספות על פי סעיף 6.1. ב' נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
- ה. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ו. שטח המבנה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים, לרבות המעבר המרכזי יהיה בעל זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור במפלס הגג. תישמר הגישה החופשית עבור הציבור לשטח זה מהדרכים הסמוכות. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת לעניין סעיף זה.
- ז. ייקבעו פתחים בחזית המזרחית ביחס של 20% לפחות לכלל החזית. צמצום שטח הפתחים היחסי בחזית זו ייחשב כסטייה ניכרת.
- ח. השימושים יהיו על פי המפורט בהוראות תכנית זו בסעיפים 4.2.1 ו-4.3.1 ולא יותר כל שימוש אחר. הוראה זו היא הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב כסטייה ניכרת לעניין סעיף זה.
- ט. השימושים המסחריים בהיקף של 400 מ"ר כלולים בשטחי הבניה המותרים בתא שטח מס' 1. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.
- י. השימושים המסחריים שיתרו יהיו לצורך מסחר עבור המבקרים כגון חנות מזכרות וקפיטריה בלבד. הוראה זו היא הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב כסטייה ניכרת לעניין סעיף זה.
- יא. החניון התת-קרקעי יהיה במתקן חניה אוטומאטי. הוראה זו היא הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב כסטייה ניכרת.

6.3 חניה

שימושים:

- א. חניון עבור מבקרי עיר דוד והסביבה כולל הכותל המערבי והגן הלאומי סובב חומות ירושלים וכן לטובת תושבי הסביבה.
- ב. מעברי תשתיות.
- ג. פינוי אשפה ואצירת אשפה.
- ד. גישת ספקים לבניין.

הוראות:

- א. החנייה התת-קרקעית תותר בתחום האתר הארכיאולוגי בהתאם לתנאי רשות העתיקות ויועץ קרקע מוסמך. תתאפשר חניה בכל התחום שבין מפלס +680.00 מעל פני הים, ועד למפלס +715.00 מעל פני הים תוך תיאום עם רשות העתיקות ומחלקת נכסים ברשות המקומית.
- ב. בשטח הנ"ל היזם מתחייב כתנאי למתן היתר בנייה להעניק את הזכויות על פני הקרקע ובתשתיות הכביש בעומק שייקבע על ידי הרשות המקומית למחלקת הנכסים ברשות המקומית וזאת על ידי חוזה חכירה ל-999 שנים ללא תמורה.
- ג. מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום בזמן אישור התכנית. מלבד האמור, יוספו עוד כ-50 מקומות חניה לכל הפחות עבור מבקרי האתר ותושבי הסביבה. הכל בכפוף לממצאים הארכיאולוגיים הסופיים בשטח.
- ד. הגדלת מספר מקומות החנייה והגדלה של שטח החניון, תותר רק בכפוף להמרה של שטחי בניה שאושרו בבניין ולא באמצעות תוספת שטחים.
- ה. הסדרת צומת הכניסה למתחם מרחוב מעלות עיר דוד, תהיה בגיאומטריה המתאימה להנחיות בעניין צמתים.
- ו. מחסום הכניסה לחניון כלי הרכב ימוקם כך שהמרחק בינו לבין מעבר החצייה ברחוב יאפשר המתנת שני כלי רכב לפחות (לא פחות מ-12 מ').
- ז. ניתן להתקין מעליות / מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.

6.4 תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים, עם רטי"ג וכן עם רשות העתיקות ובכפוף לתנאיה.
2. תנאי להיתר בניה יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין על ידי בעל ההיתר לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית על ידי בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.

6.5 נגר עילי

התכנית תעביר ככל האפשר את מי הנגר העילי אל שטח השצ"פ הסמוך ממערב לשטח התכנית.

6.6 הנחיות בנושא עתיקות

1. התכנית, מתחם קדם, עיר דוד, אגן העיר העתיקה, נמצאת בתחום האתרים המכרזים כדין: ירושלים העיר העתיקה.
2. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, עמוד 13 מתוך 20

- חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
3. כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 כל עבודה בתחום התכנית, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות ובהתאם לתנאי המנהל.
4. היזם יבצע על חשבונו את כל הפעולות שיידרשו על-ידי רשות העתיקות: פעולות פיקוח; השלמת החפירות הארכיאולוגיות; פעולות שימור ופיתוח וכיו"ב, הכול על-פי תנאי רשות העתיקות.
5. ביצוע המלא של פעולות אלה, **ובשטח התכנית כולה**, לרבות שחרור השטח לבנייה על ידי רשות העתיקות, יהווה תנאי הכרחי למתן היתר בניה.
6. במידה, ובמהלך הבניה יתגלו עתיקות, בנוסף על אלה שכבר נחשפו במהלך החפירות במקום - ושלגביהן כבר הוחלט שישולבו בתכנית המבנה, ואשר מצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ובהתאם לתכניות שימור שיוכנו על ידי רשות העתיקות.
7. כתנאי מוקדם להיתר בניה ובתיאום עם רשות העתיקות, עם השלמת החפירות באתר תוכן תכנית שימור מפורטת לאתר. לאורה של תכנית השימור הזו תוכן תכנית הבניה המפורטת לבניין כולל מערכת היסודות שלו ומערך התשתיות הקשורות בבניין.
9. היה והעתיקות שיחשפו באתר יצריכו שינוי בתכנית הבניה, ובהתאם לתכנית השימור המפורטת שתכין רשות העתיקות, תהיה הועדה המחוזית או המקומית בהתאם לצורך רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.
10. כל פעולות השימור הנדרשות והפעולות להצגת העתיקות, הן בשלבי התכנון והן בשלבי השימור והפיתוח עם תום החפירות, ימומנו על ידי יזם התכנית.
11. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר השלמת החפירות הארכיאולוגיות, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ותכנית זו לא תקנה זכויות בניה כאמור בסעיף 12 להלן.
12. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובנוסף יחולו ההוראות הבאות:
- 12.א) התכנית לא ניתנת למימוש ולא יוענקו מכוחה זכויות בניה עד להשלמת החפירות הארכיאולוגיות.
- 12.ב) תנאי למתן היתר בניה, בנוסף לכך שהחפירה הארכיאולוגית הושלמה, יהיו תנאי רשות העתיקות כמפורט לעיל ולהלן.
- 12.ג) תנאי רשות העתיקות יקבעו על פי שיקול דעתה.
- 12.ד) רשות העתיקות תקבע בתנאיה את היקף השימור שיש לבצע בשטח התוכנית והיזם יבצע את השימור על חשבונו.
- 12.ה) לצורך זה תכין רשות העתיקות במהלך החפירות ותוך כ-100 יום מהשלמת החפירות תכנית שימור מפורטת שעל היזם לבצע ולממן, וזאת כתנאי מוקדם למתן היתר הבניה.
- 12.ו) רשות העתיקות תהיה מוסמכת לאשר בניה על פי התכנית ועל פי התנאים שיקבעו על ידי רשות העתיקות במקביל לביצוע פעילות השימור כמתחייב מתכנית השימור ומתנאי רשות העתיקות.
- 12.ח) לא יינתן היתר בניה ראשון בשטח לפני שיבוצעו כל הפעולות שיידרשו על ידי רשות העתיקות לפי סדרי העדיפות שיפורטו על ידי רשות העתיקות כחלק מהתנאים למתן היתר הבניה.
- 12.י) אישור רשות העתיקות לתחילת העבודות יינתן במקביל לביצוע הפיתוח והשימור של השרידים

שעליהם תחליט רשות העתיקות כי הם ישומרו ויוצגו לקהל הרחב באופן שבו יינתן ייצוג הולם לכל אחת מתקופות היישוב העיקריות שנחשפו באתר, אם בדרך של שימור השרידים ואם בדרך של הצגה או המחשה.

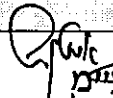
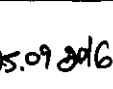
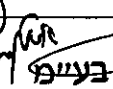
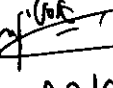
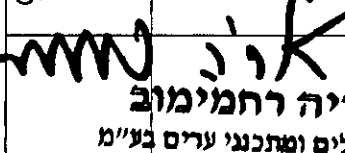
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע ל.ר.**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה	הערות

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

.8 חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.09.2016		מעלה בית דוד בע"מ ח.פ. 513148874	51957769 28093078	דוד בארי אסנת אסולין	מגיש התוכנית
25.09.2016		רשות הטבע והגנים מנהל מרכז ראש העמ 1810 ת.ד. 238 טל: 03-9150400 פקס: 03-9024362	10342 ירושלים 91102	מירה אבנרי	
25.09.2016		מעלה בית דוד בע"מ ח.פ. 513148874	51957769 28093078	דוד בארי אסנת אסולין	בעלי עניין בקרקע
25.09.2016		עמותת אלע"ד אל עיר דוד	51957769 28093078	דוד בארי אסנת אסולין	
21.9.2016		אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	004641452	אריה רחמימוב	עורך התכנית

21.9.2016