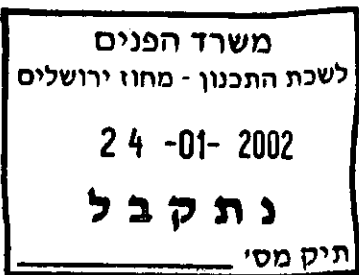


1002992



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6511

(שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 6511 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
התכנית כוללת הוראות תכנית מפורטות (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית פיתוח ובינוי בק.מ. 1:250 ו- 1:100 ו- 1:20 להלן נספח מס' 1 ושני גליונות של נספחי תנועה הערוכים בק.מ. 1:250 (להלן נספחים 2 ו-2א).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 56.94 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, השטח הידוע כעין יעל, במערב ירושלים.
שטח בין קואורדינטות אורך 167100 ו- 166575
ובין קואורדינטות רוחב 127975 ו- 127625.
בתחום חלקות 5 (חלקי), 6, 7, 8, 9 (חלקי), 10, 17 (חלקי) 18, 19 בגוש 30433,
וחלקות 6 (חלקי), 8 בגוש 30451.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
א. קביעת ייעוד שטח כשטח פתוח פרטי.
ב. קביעת הנחיות לבינוי ולפיתוח השטח.
ג. קביעת השימושים המותרים במקום לצרכי פעילות תינוכית וקהילתית מגוונת ולאירועים לרבות גן אירועים והגשת מזון באמצעות קיטרינג בתנאים מגבילים.
ד. קביעת שטחי בניה מרביים כוללים ל- 600 מ"ר.
ה. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
7. כפיפות לתכנית:
תכנית זו תהא עדיפה על פני כל יתר תכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות החלות בתחומה ככל שחלות.
8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. שטח פתוח פרטי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק תחום בקו ירוק כהה הוא שטח פתוח פרטי וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. מודגש בזאת כי הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים אינן חלות על שטח תכנית זו.
- ב. השטח ישמש את מטרת מוזיאון "עין יעל" לצורכי פעילות חינוכית וקהילתית מגוונת. הפעילות בו תכלול לימוד פעיל של נושאי החקלאות העתיקה בארץ ישראל, לימוד נושאי ארכיאולוגיה ושחזור ארכיאולוגי וכן לימוד המלאכות המסורתיות. כמו כן יותר קיום אירועים תחת כפת השמים בלא הפרעה לתושבי שכונת גבעת משואה ובכפוף להוראות ולתנאים המפורטים בסעיפים 9 ג. ו-10 שלהלן.
- ג. במקום יותר להפעיל גן ארועים ולהגיש מזון באמצעות קיטרינג ללא בישול במקום, באזור הרחבה המרכזית ובאזורים הפתוחים הסמוכים לה. תנאי מוקדם להוצאת היתר להפעלת גן האירועים הנו פתרון אקוסטי הולם בהתאם להוראות תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה המקומית ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים על סמך דו"ח אקוסטי שיוגש לה ובלא שהדבר יגרום להפרעה לתושבי שכונת גבעת משואה.
- ד. פיתוח השטח יהיה על פי העקרונות המנחים בנספח מס' 1. השטח יפותח כטרסות חקלאיות אשר ישמשו את מטרת מוזיאון עין יעל. כל הקירות התומכים והגדרות יהיו בגובה של עד 2.50 מ' מאבן בניה יבשה כדוגמת הקירות החקלאיים הקיימים. ראש הקיר יהיה מאבן או טיח מגוון.
- ה. בתחום השטח יבוצעו עבודות שחזור השרידים הארכיאולוגים בתאום ובאישור רשות העתיקות.
- ו. תותר בנית מבנים בשטח אשר ישמשו את צרכי מוזיאון עין יעל. המבנים יפוזרו בשטח לפי שימושיהם על פי העקרונות בנספח מספר 1. המסגרת הכוללת של שטחי הבניה (שטחים עיקריים ושטחי שרות) לא תעלה על 600 מ"ר. באישור הועדה המקומית יותרו שינויים במיקום המבנים, השימושים בהם וגודליהם, על פי צרכי המקום, ובתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת השטח הכולל ופגיעה בטרסות ובאופי הגנני של המתחם.
- ז. המבנים כולם יהיו בני קומה אחת עד 5 מ' למעט מבנה מרכזי "בית ארבעת המרחבים" המצוין בנספח 1 אשר יבנה בגובה של עד 8.00 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסמוכים. במידה ותהיה בניה של סככות על גג מבנים, יהיו אלה כאמור כמתואר בסעיף 9.ט. להלן.
- ח. המבנים יבנו עלפי הקווים המנחים שבנספח מספר 1. המבנים יהיו מפוזרים בשטח, בין הטרסות השונות כמבנים בודדים, כדוגמת בניה כפרית פזורה. שטחו של כל מבנה לא יעלה על 30 מ"ר, למעט מבנה "בית ארבעת המרחבים" ומבנה התצוגה. הבניה תשלב אבן בבניה כפרית, קורות עץ, דלתות וחלונות עץ ומשטחי טיח. הגגות, בין אם משופעים או אופקיים יהיו מולבנים או בכיסוי אגרגט טבעי או מקורות עץ או מתערובת טבעית כדוגמת גגות בשחזור ארכיאולוגי. בכל מקרה, לא תותר בנית גגות רעפים או גגות בטונים גלויים.

ט. תותר בניית סככות לרבות סככות אקוסטיות לגן האירועים ופרגולות ברוח עיצוב הבנינים. השטח הכולל של הסככות והפרגולות לא יעלה על 300 מ"ר. בתחום הסככות תותר בניית קירות אבן כדוגמת בניית טרסות ובלבד שגובה הקירות לא יעלה על 1.30 מ' מעל גובה פני הקרקע שבסככה.
לא תותר יציקת רצפת בטון. גג הסככה יהיה על פי סעיף 9.ח. לעיל.
עמודי הסככה יהיו מעץ או עמודי אבן בודדים במידות לחתך שלא יפחתו מ- 60 ס"מ/60 ס"מ ולא יהיו גדולים מ- 1.00 מ' / 1.00 מ'.

י. ראה סעיף 12 ד'.

10. תנאים לקיום אירועים:

- א. בשטח התכנית לא תושמע מוזיקה כל שהיא באמצעות כלי נגינה ו/או תזמורת (לרבות קליזמרים, דולה וזורנה, אקורדיון, קלרינט, כינור וכדומה).
- ב. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 10 (א) לעיל, תותר בשטח התכנית:
- 1) השמעת מוזיקה מוקלטת רק במערכת הגברה מסוג E.A.W או דומה לה שתחובר באופן קבוע לסככה אקוסטית מיוחדת המתאימה להפעלת מערכת כאמור (להלן: "הסככה האקוסטית"). עוצמת המוזיקה ו/או הקולות במרכז סככת הרעש לא תעלה על 88db(A). מיקום הסככה האקוסטית יהיה כמפורט בנספח 1.
 - 2) השמעת מוזיקת רקע מוקלטת חלשה באמצעות מערכת הגברה חלשה ..
 - 3) הגברת קולות הרב והמברכים בעת טקס החופה באמצעות מערכת הגברה חלשה שתותקן דרך קבע במקום שייעוד לקיום החופה ושעוצמתה תהיה כזו שקולות החופה, הרב והמברכים לא ישמעו בשכונת גבעת משואה.

ג. הגברת קולות בשטח התכנית ולרבות בסככת האקוסטית לרבות השמעת מוזיקה בהתאם להוראות סעיף 10 (ב) לעיל, יעשו רק באמצעים טכניים ותוך נקיטת אמצעים שיקבעו בחוות דעת מומחים, כך שהקולות והמוזיקה לא ישמעו בשכונת משואה, למעט בצורה חלשה מאד, מקוטעת, מבודדת לפרקים.

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות. ראה סעיף 9 ה' לעיל.

11. עתיקות:

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש שחור הוא שטח לחניה פרטית.

12. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה.

ב. הגישה והחניה יהיו בהתאם לנספח מס' 2 לרבות פירוק מסלעות קיימות
ובניית טרסות כמפורט בסעיף 9.ד' לעיל.

ג. החניון יהיה פתוח לציבור, אך אחזקתו תחול על מוזיאון עין יעל.

ד. חלה חובה לנטוע עצים בחלק החניון. על כל ארבעה מקומות חניה יינטע עץ, כמפורט בנספח מס' 2.

תותר הקמת תחנת שנאים במקום, אשר תשולב בקיר התומך כך שגובה מעקה המבנה לא יעלה על גובה הקיר התומך או שיפוע מדרון הקרקע הסמוך. התחנה תבנה מחומרי הבניה המצוינים בסעיף 9 ד', 9 ח' לעיל. הבניה תעשה על פי אישור חברת החשמל.

13. תחנת שנאים:

תיאסר הקמת אנטנות וצלחות לטלויזיה, רדיו ומערכות סלולריות.

14. אנטנות טלויזיה ורדיו:

בגגות השטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

15. קולטי שמש על הגגות:

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.

16. היטל השבחה:

מגישי התכנית 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. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

17. תשתית:

כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

חתמת מגישי התכנית : עמותת עין יעל
 מס' 580152429
 חתמת בעלי הקרקע : הכנסיה היוונית האורתודוקסית הפטריארכית של ירושלים
 ת.ד. 19632, ירושלים
 טל: 02-6282048
 מנהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו 216, בנין שערי העיר, ירושלים
 טל: 02-5318888
 גיא איגרא, ת.ז. 1-5414706
 נ. מלצר ג. איגרא - אדריכלים בע"מ
 רח' לוי ג'ורג' 4, ירושלים 93110
 טל: 02-5631221, 02-5610463
 פקס: 02-5630820

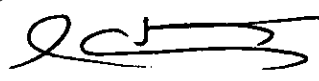
חתמת מגישי התכנית : עמותת עין יעל

חתמת בעלי הקרקע : הכנסיה היוונית האורתודוקסית הפטריארכית של ירושלים
ת.ד. 19632, ירושלים
טל: 02-6282048

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

גיא איגרא, ת.ז. 1-5414706
נ. מלצר ג. איגרא - אדריכלים בע"מ
רח' לוי ג'ורג' 4, ירושלים 93110
טל: 02-5631221, 02-5610463
פקס: 02-5630820

חתמת המתכנן :
גיא איגרא, ת.ז. 1-5414706
נ. מלצר ג. איגרא - אדריכלים בע"מ
רח' לוי ג'ורג' 4, ירושלים 93110
טל: 02-5631221



נובמבר 2001

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6511
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 181 ביום 14.8.01
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

