

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 6961 א'

שם תוכנית: נווה הורים

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

1. בית האבות נוה הורים נבנה בשנות ה-60 על קרקע הקדש במטרה לפעול לרווחת קשישי ירושלים.
2. בבואו לבקש היתר בניה לשיפוצים במבנה, נדרש "נוה הורים" ע"י עיריית ירושלים, כתנאי להיתר בניה להכין ולרשום ת.צ.ר. אשר ישקף שינויים סטטוטוריים שלא נרשמו וכן יסדיר את שימושי הקרקע בהתאם להסדר הקיים בשטח.
3. בהסכמת עיריית ירושלים ותמורת הפקדת התחייבות להגיש תכנית וכן להכין ולרשום ת.צ.ר. הוצא ב-19.5.05 היתר בניה מס' 54246. בסמוך לקבלת היתר הבניה החלו עבודות השיפוץ והבניה אשר נעשות בדירוג ובמנות קטנות יחסית באופן שמאפשר המשך תפעול שוטף של המוסד.
4. סך שטחי הבניה במוסד, כמפורט בהעתק מהיתר הבניה הנו 7,943 מ"ר שטח עקרי וכן 2,214 מ"ר שטחי שרות, סה"כ 10,157 מ"ר.
5. התכנית המוגשת בזה מתקנת ומסדירה את תוואי הכביש שנקבע ע"י עיריית ירושלים בתכנית מס' 1809 בשנת 1974. התכנית מסדירה על בסיס חילופי שטחים את הגבול שבין נוה הורים והשטח הציבורי הפתוח ממזרח, הכל ע"פ המצב הקיים מזה שנים בשטח.
6. התכנית חלה על שטחים בבעלות נוה הורים (קרקע הקדש) ועיריית ירושלים והינה בהסכמה הדדית.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	נווה הורים	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית 6961א	
1.2	שטח התוכנית	18.613 דונם	
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף מספר מהדורה בשלב 1	
	תאריך עדכון המהדורה	1.3.2011	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	יפורסם ברשומות
	לפי סעיף בחוק	62 א(א) סעיף קטן , 62 א (ג)	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X בין 629535 לבין 629725  
קואורדינטה Y בין 219535 לבין 219720
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת סן סימון. השטח המצוי בין הרחובות מעלה זאב במזרח, שדרות ש"י עגנון במערב. ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים סן סימון השטח המצוי בין הרחובות מעלה זאב במזרח, שדרות ש"י עגנון במערב.

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30006	• מוסדר	• חלק מהגוש	100,101	
30123		• חלק מהגוש	99,50	64

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
871 תכנית	מגרשים 13,15

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
871	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 871 לרבות השינויים שאושרו לה) ממשיכות לחול.	571	14.4.1959
1809	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1809 לרבות השינויים שאושרו לה) ממשיכות לחול.	2099	23.3.1975
3128	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3128 ממשיכות לחול.	3484	17.9.1987
תכנית מתאר ירושלים 62	• ביטול	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים שאושרו לה) ממשיכות לחול.	687	16.7.1959

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' דורון הוק	1.3.2011	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' דורון הוק	1.3.2011	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי' דורון הוק	1.3.2011	1	ל"ר	1:200, 1:250	• מנחה	נספח 1-בינוי ופיתוח
		מיכאל נקמן	26.12.10	1	ל"ר	1:500	• מנחה	נספח 2-תנועה וחניה

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											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-6296372		02-6403333	רח' מעלה זאב 3 ירושלים, 80019	הקדש ציבורי ברשם ההקדשות מס' 590002341	מושב זקנים המאוחד בירושלים				

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
		02-6296372		02-6403333	רח' מעלה זאב 3 ירושלים, 80019	הקדש ציבורי ברשם ההקדשות מס' 590002341	מושב זקנים המאוחד בירושלים					
		02-6296372		02-6296227	עיריית ירושלים, כיכר ספרא 1		מחלקת הנכסים עיריית ירושלים					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
doron@hoek.co.il		073-2223630	050-5219817	073-2223636	הרוגי מלכות 9 תי"א 69714	ח.פ. 513250175	דורית וזרון חוק אדריכלים	27249	50322887	זרון חוק	דורית וזרון חוק	אדריכל
		02-6524777		02-6515661	מושב חמד 125	ח.פ. 512410036	יארד איזובצקי בע"מ	765	01231913-3	אבי שחם	מד"ד	מד"ד
nakman@017.net.il		02-9934022	054-7265087	02-9931024	ת.ד. 109, אלון שבות, 90433		מיכאל נקמן		1208042-0	מיכאל נקמן	מנהל תנועה	יועץ תנועה

**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
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**

הסדרת מערך יעודי הקרקע בהתאם להסדר הקרקעות הקיים בשטח תוך שינוי ייעוד שטח בית האבות הקיים בפועל משטח לבינוני ציבור לשטח למוסד והסדרת מערך הדרכים במקום.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1	שינוי במערך ייעודי הקרקע הבאים :
2.2.1.1	משטח פרטי המיועד להקמת בניין ציבורי לשטח למוסד, לדרך חדשה.
2.2.1.2	משטח פתוח ציבורי לשטח למוסד, לדרך חדשה.
2.2.1.3	מדרך קיימת לאזור מגורים 1, לשטח פתוח ציבורי ולשטח למוסד.
2.2.2	קביעת שטחי הבניה המירביים למוסד ל-11,350 מ"ר
2.2.3	קביעת גובה הבניה המירבי בשטח ל-14.50 מטר.
2.2.4	קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
2.2.5	קביעת הוראות בגין עצים לעקירה להעתקה ולשימור.
2.2.6	קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
2.2.7	קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 18.613 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	562		+562	0	מ"ר	מגורים 1
	2235		-1506	3850	מ"ר	דרך מאושרת
	439		+439	0	מ"ר	דרך מוצעת



		5724	-1189	6913	מ"ר	שטח ציבורי פתוח
		9630	+1773	7857	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים 1	2	
דרך מאושרת	6,7	
דרך מוצעת	8,9,10,11	
שטח ציבורי פתוח	3,4,5	
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1	

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**

<b>4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לבריאות</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
א. על שטח זה חלות ההוראות שבתכנית 871 לגבי שטח פרטי המיועד להקמת בניין ציבורי.	
ב. השימוש המותר בשטח הוא בית אבות, דזור מוגן ופעילויות התורמות לרווחת הקשישים בירושלים.	
ג.	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
א. זכויות בניה ומספר קומות המותר יהיו עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 5 הנ"ל.	זכויות בניה ומספר קומות
ב. הבניה מותרת בתחום קווי הבניה כמצויין בתשריט.	קווי בנין
ג. גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1 תכנית בינוי ופיתוח.	גובה הבניה

<b>4.2 שם ייעוד: מגורים 1</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
א. מגורים 1	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
א. בשטח זה אסורה בניה נוספת מעבר לקיים בפועל.	

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	שטח ציבורי פתוח
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	על שטח זו חלות ההוראות שבתכנית המתאר לירושלים לגבי שטח ציבורי פתוח.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.
<b>ב.</b>	השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת ו/או מאושרת.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	על שטח זו חלות ההוראות שבתכנית המתאר לירושלים לגבי דרכים.

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.
<b>ב.</b>	השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך מוצעת.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	על שטח זו חלות ההוראות שבתכנית המתאר לירושלים לגבי דרכים.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צמימות (יח"ד) לדגום (נטו)	מספר יח"ד	אחוי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה לקובעת							מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת			
כמצוין בתשריט	כמצוין בתשריט	כמצוין בתשריט	1	3	14.50	45%	-	-	118	11,350	1,500	-	9,630	1	מוסד
											8,700	1,150			

**6. הוראות נוספות****6.1 חניה**

- 6.1.1 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.  
6.1.2 מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

**6.2 הריסת מבנים וגדרות**

- 6.2.1 מבנה/ מסלעה המסומנים בסמון הריסה הינם מסלעה/ גדר המיועדים להריסה.  
6.2.2 תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המסלעה/ הגדר.  
6.2.3 היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המסלעות/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

**6.3 עצים לעקירה ולשימור**

- 6.3.1 העצים המסומנים לעקירה בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.  
6.3.2 במידה ולצורך ביצוע התכנית נדרשת פגיעה בעצי זית יש לבצע העתקה של עצי הזית למקום חליפי סמוך ככל הניתן על פי הנחיות ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.  
6.3.3 העצים המסומנים לשימור בתשריט בצבע אדום מיועדים לשמירה וללא תותר כריתתם או כל פגיעה בהם.

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**

- 6.4.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

**6.5 סטיה ניכרת**

- 6.5.1 כל שינויי בקווי הבניין, בגובה המבנים ובשטחי הבניה מהמצויין בתכנית 6961 א' זו יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב – 2002.

**6.6 חלוקה ורישום**

- 6.6.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תכולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.  
6.6.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.  
6.6.3 השטחים המייעדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

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

הבניה החדשה בשטח המיועד למוסד תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייתה בשלבים.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<i>מושב זקנים המאוחד בירושלים ת.ד. 888 ירושלים 91008</i>		הקדש ציבורי ברשם ההקדשות מס' 590002341	מושב זקנים המאוחד בירושלים	
				לי"ך	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<i>מושב זקנים המאוחד בירושלים ת.ד. 888 ירושלים 91008</i>		הקדש ציבורי ברשם ההקדשות מס' 590002341	מושב זקנים המאוחד בירושלים	בעלי עניין בקרע
		עיריית ירושלים		מחלקת הנכסים עיריית ירושלים	
<i>1.3.11</i>	<i>דורית ודורון חוק אדרכלים ח.פ. 523250175 רח' חרוץ חמלנות 9, תל אביב 69714 טל' 073-2223636, פקס' 073-2223630</i>	דורית ודורון חוק אדרכלים ח.פ. 523250175	50329887	דורון חוק	עורך התכנית

**עיריית ירושלים**

הממונה על נכסי העירייה מאשר:  
חתימתו על התכנית היא כבעל שטחים  
או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

*17.3.11*  
תאריך

*התבטלה על פת"מ*