

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 601-1033406

אופקים\_שפירא - בית דיור גיל הזהב



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אופקים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/04/2024

להפקיד את התכנית

01/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005191582/310>

## דברי הסבר לתכנית

כללי:

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להקמת מבנים לבית דיר לגיל הזהב עבור אוכלוסיית "גיל הזהב", עבור מחלקות אשפוז סיעודיות וכן מוסדות קהילתיים ושימוש נלווה מוגבל למסחר ומשרדים, בעיר אופקים.

פירוט:

א. התכנית מקצה שטח של כ- 13 דונם לשימושים הרשומים, במגרש הממוקם בצומת דרכים בין 3 שכונות: שכונת שפירא הוותיקה, שכונת הפארק ושכונת חורשת האקליפטוס.

ב. התכנית מקצה את שטחי הבניה הבאים:

עבור 270 יח"ד מיוחד לאוכלוסיות מבוגרות: 14,500 מ"ר

עבור 3 מחלקות אישפוז סיעודיות, הכוללות 36 מיטות כל אחת: 3600 מ"ר

עבור מוסדות קהילתיים: 600 מ"ר

עבור שטחי משרדים: 400 מ"ר

עבור שטחי מסחר: 250 מ"ר

ד. עבודות עפר - מילוי וחפירה: היקף עבודות עפר מוערך הנו עד 25,000 מ"ק עפר.

תיאור סביבת האתר:

א. האתר גובל בשכונת מגורים וותיקה מצידו המערבי והדרומי המאופיינת בבנייה ותיקה בגובה של 1-2 קומות וגגות רעפים.

ב. מצפון לאתר ומעבר ל"דרך הטייסים" קיימת שכונה מתוכננת עפ"י תכנית מס' 601-0455998 "שכונת האקליפטוס", אשר טרם הוקמה. מתוכננים מגרשים בייעוד ציבורי ומרכז מבקרים, ולידם בינוי למגורים בגובה של 3 קומות ודופן של טיילת רובעית.

ד. ממזרח לאתר ומעבר לדרך הטייסים קיימת תכנית מאושרת "שכונת הפארק", תכנית מס' 601-0603183. המגרשים הגובלים במתחם זה כוללים בינוי בייעוד מגורים ובגובה של 2 קומות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
אופקים_שפירא - בית דיור גיל הזהב	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	601-1033406	
שטח התכנית	12.924 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	לי"ר	
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

אופקים

קואורדינאטה X

קואורדינאטה Y

165000

579000

רחוב הטייסים, רח' ישי, גבול שכונת שפירא

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אופקים - חלק מתחום הרשות : אופקים

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונת שפירא

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39635	מוסדר	חלק	289	287

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
23/במ/ 60	871

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>60 / במ / 23</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 60 / במ / 23 ממשיכות לחול.	3870	2263		25/04/1991
<u>13 / 101 / 02 / 23</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 23 / 02 / 101 / 13, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	5166	1839		13/03/2003
<u>601-0455998</u>	ללא שינוי	תכנית זו גובלת בתכנית הוראות תכנית 601-0455998, כל יתר ממשיכות לחול.	10904	964		14/11/2022
<u>126 / 03 / 23</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 126/03/23 כל יתר הוראות תכנית 126/03/23 ממשיכות לחול.	6431	4705		14/06/2012

## הערה לטבלה:

- א. תכנית מאושרת: 150/03/7; סוג יחס: ללא שינוי; הערה ליחס: תכנית זו אינה משנה את תכנית 150/03/7 כל הוראות תכנית 150/03/7 ממשיכות לחול
- ב. תכנית מאושרת: 2/101/02/23; סוג יחס: כפיפות; הערה ליחס: תכנית זו כפופה לתכנית 2/101/02/23 כל הוראות התכנית ממשיכות לחול



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דודי דרורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דודי דרורי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/08/2024	ד"ר זוהדי אבו ג'אמע	15: 32 05/08/2024	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב	1: 500	1	28/08/2024	דודי דרורי	13: 58 28/08/2024	נספח בינוי - תכנית, מחייב חלקית לענין החיבור לדרך הטייסים	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	25/01/2024	דודי דרורי	18: 28 05/03/2024	נספח בינוי - חתכים	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	20/08/2024	חלי אלול-צלניקר	14: 58 22/08/2024	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	30	15/07/2024	נועה רוף-אבשקין	14: 28 22/09/2024	נספח סביבתי	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	19/08/2024	רחל ברקן	15: 00 22/08/2024	נספח תנועה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 1	10	16/06/2024	שיך יוסף מודר	15: 26 25/06/2024	נספח מים וביוב_פרשה טכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 500		05/08/2024	שיך יוסף מודר	13: 47 08/08/2024	נספח מים וביוב - תשריט	לא
ניקוז	רקע	1: 1	20	28/05/2024	גל ויסמן	15: 37 25/06/2024	ניקוז וניהול מי נגר_פרשה טכנית	לא
ניקוז	רקע	1: 225	1	22/08/2024	גל ויסמן	15: 05 22/08/2024	ניקוז וניהול מי נגר_תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	2	22/01/2023	עמית רידר	13: 59 23/01/2024	סקר עצים בוגרים_טבלאות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	05/08/2024	עמית רידר	13: 50 08/08/2024	נספח עצים בוגרים_תשריט	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		20	12/08/2024	יהושע הלרמן	14: 47 12/08/2024	פרוגרמה - בית דיור מיוחד אופקים	לא

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, מחוז דרום משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה	4	08-6263710		sigality@moch.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, מחוז דרום משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה	4	08-6263710		sigality@moch.gov.il

**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	דודי דרורי		ד.דרורי אדריכלים	תל אביב-יפו	העוגן		03-5259013		office@drori-arch.co.il
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	רחל ברקן	6757373	א.מ.י.א. הנדסת תחבורה בע"מ	רמת גן	אלוף דוד	157	077-4208090		rachelbarkan1414@gmail.com
אדריכלות נוף	יועץ נופי	חלי אלול-צלניקר	2361203		תל אביב-יפו	תוצרת הארץ	16	03-5474417		heli@studio-la.com
מהנדס מים-ביוב	מהנדס	שיך יוסף מודר	112257		טייבה	(1)	2	09-7990402		Mod12@zaha v.net.il
יועץ ניקוז	יועץ	גל ויסמן		גיאוטבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305		gal.w@geoteva.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת סביבה	יועץ	נועה רוף-אבשקין		גיאוטבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305		noa@geoteva.co.il
אגרונום	סוקר עצים	עמית רידר			יתד	(2)				ofek.rto@gmail.com
מתכנן ערים	מתכנן	יהושע הלרמן			תל אביב- יפו	אשכול לוי	16	03-6164671		jos.hellerman@gmail.com
מהנדס גיאודט	מודד	ד"ר אבו גימע זוהדי	792	א . זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	(3)		08-9917911		zohde@zahav.net.il
מנהל התכנית	יועץ	שגיא רייזנר			יהוד	יהלום נוה אפרים	19			sagi@sr-promanag.co.il

(1) כתובת: טייבה, רח' יאפא 2, 4040000.

(2) כתובת: הארזים 18, מושב יתד.

(3) כתובת: רח' אלע'ררה: 4, שכי' אלוואחה, ת.ד: 70, רהט, מיקוד: 8535700.





**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.

מונח	הגדרת מונח
אשפוז סיעודי	אישפוז אדם המוגדר כמטופל סיעודי כאשר מתקיימים בו התנאים הבאים גם יחד: מצב בריאותו ותפקודו ירודים כתוצאה ממחלה כרונית או מליקוי קבוע, גופני או מנטלי והוא סובל מבעיות רפואיות הדורשות מעקב רפואי מיומן במסגרת בעלת אופי רפואי לתקופה ממושכת, וכן מתקיים בו אחד התנאים או יותר: מרותק למיטה או עגלת נכים, אינו שולט על הסוגרים, מתהלך בקושי רב עקב פתולוגיה או סיבוכי מחלה. (מש' הבריאות, נוהלי רוחב, 2019)
אשפוז סיעודי לתשושים	אשפוז אדם אשר מפאת תפקודו הירוד זקוק לעזרה חלקית בפעולות היומיום (מש' הבריאות, נוהלי רוחב, 2019).
בית דיור גיל הזהב (משרד הבינוי והשיכון)	בתי דיור גיל הזהב מיועדים לאוכלוסייה הבוגרת המסוגלת לנהל משק בית באופן עצמאי, אך זקוקה לסביבה מוגנת ותומכת, משרד הבינוי והשיכון מופקד על סיוע בדיור לזכאים לכך.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בית דיור לגיל הזהב הכולל מחלקות סיעודיות ותשושים ומשולב במוסדות קהילתיים ובשטחי מסחר ומשרדים נלווים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי ייעוד קרקע לייעוד משולב דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת שימושים עבור: יחידות מגורים לגיל הזהב, מחלקות סיעודיות, מוסדות קהילתיים, משרדים ומסחר נלווים עבור שימושים אלו.
- ג. קביעת זכויות בניה ומגבלות.
- ד. קביעת קווי בנין.
- ה. קביעת תנאים להליך רישוי.
- ו. קביעת הוראות ותנאים לפיתוח השטח.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	112
דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	111

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	111
בלוק עץ/עצים לכריתה	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	111
בלוק עץ/עצים לשימור	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	111
זכות מעבר למעבר רגלי	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	111
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	112

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לתכנון בעתיד	10,302	79.71
שטח ציבורי פתוח	2,622	20.29
סה"כ	12,924	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	12,872.79	99.60
דרך מוצעת	51.07	0.40
סה"כ	12,923.86	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. בית דיר גיל הזהב - יחידות מגורים לאוכלוסיות מבוגרות (גיל פרישה וקשישים).</p> <p>ב. מוסדות סיעודיים.</p> <p>ג. מוסדות קהילתיים: מועדון קשישים, מרפאה, חדרי חוגים וכו', כשימוש נלווה לשימושים העקריים.</p> <p>ד. משרדים נלווים ושטחי תפעול.</p> <p>ה. מסחר נלווה.</p> <p>ו. חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים, שבילים, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב וגידור, העברת מערכות תשתית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>יחידות מגורים לאוכלוסיות מבוגרות יהיו בבעלות אחת ולא ניתן יהיה למכור יחידות נפרדות לבודדים.</p> <p>תנאי להפעלת מתחם הדיור יהיה קיומו של גוף מנהל לניהול אחזקת המתחם המשותף למגורים והשימושים האחרים, בהתאם להוראות הדין.</p> <p>תנאי להפעלת המחלקות המוסדות הסיעודיים יהיה קיומו של גוף מנהל יחיד.</p>
ב	<p><b>בינוי</b></p> <p>(1 כללי:</p>
	<p>(א) כניסה ראשית למתחם עבור הציבור תהיה כמסומן בנספח הבינוי, בסמיכות למעגל התנועה אשר ברח' הטייסים, בשילוב רחבה ציבורית המאפשרת נגישות מיטבית.</p> <p>(ב) כניסות שירות ואספקה ייעשו מהחצר הפנימית של המתחם, דרך חצר משק ויהיו נפרדות מכניסות צרכנים ומשתמשים ואף נפרדות מכניסות השירות והאספקה האחרות, לא יותרו כניסות שירות מרחוב הטייסים.</p> <p>(ג) בקומת הקרקע יישמר מעבר מקורה חיצוני (ארקדה) לצד רחוב הטייסים, שרוחבו לא יפחת מ- 4.0 מ', לאורך חזית המבנים הראשית, בתחום זכות מעבר להולכי רגל וכמוראה בנספח הבינוי, אשר תופנה לרחוב הטייסים (גבול מגרש צפוני ומזרחי), שטח המעבר המקורה לא ימנה בזכויות הבניה המותרות.</p> <p>(ד) בשלב התכנון המפורט יוצג בינוי המדגיש את רצף ההליכתיות במרחב הציבורי והזיקה לכיכר, לאישורו של מהנדס העיר.</p> <p>(ה) בגבול הדרומי של המתחם יותווה שביל, בתחום זכות מעבר להולכי רגל וכמוראה בנספח הבינוי, אשר יאפשר קישור תנועת הולכי רגל מרח' הטייסים אל שכונת שפירא הגובלת, כמו כן יותוו שבילי קישור מלב המתחם אל שביל זה ואל שביל הגובל במתחם ממערב.</p> <p>(ו) בשלב התכנון המפורט לביצוע תוכנן הפרדה בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים.</p> <p>(2 יחידות המגורים:</p> <p>(א) ישמשו את הדיירים לצרכי מגורים בלבד.</p> <p>(ב) כניסה ליחידות המגורים תהיה נפרדת מכניסות המחלקות האשפוז וכניסות שירות ואספקה.</p> <p>(ג) במסגרת היתרי הבנייה יפורטו השטחים לכל שימוש ציבורי שנדרש למגורים.</p> <p>(3 מחלקות האשפוז לסוגיהן:</p> <p>(א) יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים, לתקנות ומגבלות משרד הבריאות.</p>

4.1	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>(ב) הכניסה למחלקות האשפוז תהיה מופרדת מכל השימושים האחרים במבנה, תנועה ומעברים בתחום המחלקות יותרו עבור פעילות המהווה חלק מפעילות המחלקה בלבד.</p> <p>(4) מוסדות קהילתיים, מסחר ומשרדים :</p> <p>(א) שימושים אלו יותרו בקומת הקרקע.</p> <p>(ב) בשטחי מסחר תותר הקמת יציע/גלריה בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכחלק מזכויות הבניה המאושרות.</p> <p>(5) תנועה וחניה :</p> <p>(א) חניה תותר בקומת הקרקע ובקומת תת הקרקע אשר מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>(ב) בקומת תת הקרקע מתחת לכניסה הקובעת יותרו מחסנים עבור השימושים המותרים בבנין ומתקנים הנדסיים.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>(1) תתאפשר חניה תת-קרקעית בקומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת, כולל בחריגה מקו הבנין ועד 3.0 מ' מגבול המגרש.</p> <p>(2) תתאפשר חניה מעל פני הקרקע בשטחי חניה בהתאם לנספח הבינוי ונספח התנועה והחניה.</p> <p>(3) יוקצה שטח חניה תפעולית לרכב אספקה, עבור פריקה וטעינה, הגובל בחצר משק ובסמוך לפתחי השירות לשימושים השונים, לא תתאפשר חניה תפעולית לצרכים אלו בחזית קדמית לרחוב הטייסים.</p>
ד	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>תכנית פיתוח לתא השטח כולו תאושר ע"י הועדה המקומית על בסיס נספח הבינוי המאושר, התכנית תכלול:</p> <p>(1) נקודות כניסת הולכי רגל וכלי רכב למגרש, נתיבי תנועה ומשטחי חניה,</p> <p>(2) מיקום מבנה/מבנים מוצעים ומתקנים ומפלסי ק.קרקע,</p> <p>(3) עבודות עפר, חפירה ומילוי, שיפועים, ניקוז, קירות תומכים/מסלעות ומפלסי קרקע סופיים,</p> <p>(4) תכנון תשתיות תת-קרקעיות ועיליות עבור כלל השימושים בבנין, כולל תכנית לתאום מערכות,</p> <p>(5) תכנון גינון ונטיעות, שבילים וגידור, מדרגות ומעקים, הצבת ריהוט רחוב וכד',</p>
ה	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>א. יוקמו חדרי אשפה סגורים, עבור פסולת אורגנית, לכלל העסקים במבנה, אשר פינויים יעשה דרך חצר המשק / אזורי אספקה, פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תתאפשר הקמת מרכזי פינוי לפסולת יבשה, מיכלים, קרטונים וכו', כמסומן בנספח הבינוי.</p>
ו	<p><b>רישום זיקת הנאה</b></p> <p>בתא שטח 111 תישמר זכות מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בהתאם למסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
4.2	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	א. דרכים, מדרכות, הולכי רגל ורוכבי אופניים.

<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.2</b>
ב. תשתיות הנדסיות כמפורט בפרק 6.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b> ביצוע דרכים יהיה ע"פ תכניות מפורטות לביצוע ובהתאם לתכנית תנועה מאושרת על ידי מהנדס תנועה ובאישור הועדה המקומית.	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי	קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	
															שירות	עיקרי
(6)	(6)	(6)	(3) 1	(5) 4	21	(4) 270	(3) 45	(2) 14500	(1) 4100	10400	13143	יחידות מגורים לאוכלוסיו ת מבוגרות	111	דיר מיוחד	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)	(3) 1	(9) 4	21	(8)	(3) 45	1200	(7) 300	900	13143	מוסדות סיעודיים - מחלקה סיעודית 1	111	מבנים ומוסדות ציבור לבראות	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)	(3) 1	(9) 4	21	(8)	(3) 45	1200	(7) 300	900	13143	מוסדות סיעודיים - מחלקה סיעודית 2	111	מבנים ומוסדות ציבור לבראות	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)	(3) 1	(9) 4	21	(8)	(3) 45	1200	(7) 300	900	13143	מוסדות סיעודיים - מחלקה סיעודית	111	מבנים ומוסדות ציבור לבראות	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)	(3) 1	(5) 4	21	(10)	(3) 45	400	(7) 40	360	13143	תשושים סיעודיים	111	משרדים	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)	(3) 1	(5) 4	21	(12)	(3) 45	250	(11) 50	200	13143		111	מסחר	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)	(3) 1	(5) 4	21		(3) 45	(13) 600	(7) 100	500	13143	מוסדות קהילתיים	111		דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שירות	עיקרי	שירות	עיקרי							
צידי (16)	קדמי (6)	אחורי (16)	מתחת לכניסה הקובעת (3) 1	מעל הכניסה הקובעת (5) 4	21	(15)	4000	400 (14)	3600			13143	מפלט תת-קרקעי	111	חניון	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור



**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**

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) מיועד עבור מיגון, אחסנה, חדרי שירות משותפים, בנוסף: תותר הקמת מצללות ומתקני צל.
- (2) שטח מירבי כולל ליחידת מגורים: 75 מ"ר.
- (3) עבור כלל שימושי המבנה/מבנים.
- (4) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (5) לא כולל קומת קרקע, עבור כלל שימושי המבנה/מבנים.
- (6) ע"פ תשריט.
- (7) מיועד עבור מיגון, אחסנה, חדרי שירות משותפים.
- (8) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: גודל מחלקה עד 36 מיטות במפלס אחד ובהתאם להוראות משרד הבריאות.
- (9) לכלל המבנים, לא כולל קומת קרקע, עבור כלל שימושי המבנה/מבנים.
- (10) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (11) מיועד עבור מיגון, אחסנה, אחר.
- (12) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (13) עבור מרפאה בשטח מזערי של 300 מ"ר, מועדון קשישים בשטח מזערי של 250 מ"ר, חדרי חוגים וכו'.
- (14) עבור אחסנה ומתקנים הנדסיים.
- (15) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (16) ע"פ תשריט, תותר חריגה עד 30% מקו הבנין הרשום.



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. כללי:

א. אישור התשתית:

לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של העירייה כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

ב. תכנית בינוי פיתוח ותשתיות:

תנאי בהליך הרישוי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.

2) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.

3) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מיזוג אויר בקירות המבנים.

4) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.

5) פתרון לממשק עם מדרכות, שביל הולכי רגל ושטחים ציבוריים הגובלים בתוכנית בתיאום עם עיריית אופקים.

6) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.

7) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, אוורור, תאורה ושילוט חניה.

8) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים, צנרת ושעוני מים, צנרת ומתקני ביוב וניקוז, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.

9) פתרונות לאצירה, הפרדה וסילוק פסולת, לרבות מיקום למרכזי איסוף פסולת, איסוף ומיחזור מיכלים והוראות להקמתם.

2. תברואה ובריאות:

א) אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת של אספקת המים והגנת מערכת מי שתיה מפני זרימת מים חוזרת, תכנית אספקת המים תבטיח הפרדה בין מערכות מי שתיה ובין מים לכל שימוש אחר, אספקת המים תהיה לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוλογית.

ב) אישור משרד הבריאות לטיפול בשפכים, חיבור מערכות הביוב וקיומה של תכנית מפורטת לפתרון הביוב, לרבות פתרון קצה מאושר ע"י משרד הבריאות.

ג) תנאי להקמת מחלקות אשפוז יהיה אישור ועדת פרויקטים של משרד הבריאות.

3. פסולת: בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה, באישור פינוי הפסולת והקמת תשתיות לטיפול בפסולת ו/או ההפרדה במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבנייה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית ברשות המקומית על פינוי הפסולת

לאחר מורשה על פי כל דין. פינוי הפסולת בשטח התכנית יבוצע כתנאי להיתר הבנייה.


4. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה לגובה החורג ממגבלות הגובה של שדה התעופה, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

5. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה של בית דיור לגיל הזהב יהיה רישום הערה בדבר הוראות


התכנית בנוגע לבעלות האחודה והעדר אפשרות למכירת יחידות בתוך בית הדיור לגיל הזהב וכן



6.1	תנאים בהליך הרישוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>שהמבנה לא יירשם כמבנה משותף, ושטופסי אכלוס יינתנו למבנה הכולל ולא לכל יחידת מגורים בנפרד.</p> <p>6. תנאי בהליך הרישוי הינו עמידה בדרישות המדריך לתכנון בתי דיור גיל הזהב של משרד הבינוי והשיכון (העדכני לעת מתן ההיתר).</p> <p>7. תנאי בהליך הרישוי יהיה:</p> <p>א. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג חתך הקרקע ועובי כיסוי הלס כפי שיקבעו בסקר קרקע, הכולל קדיחה בתחום האתר ובהתייחס להגברה בגין חותכי קרקע רכים והחמרת סיווגם, בהתאמה להנחיות ת"י 413.</p> <p>ב. פיתוח תכנן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנה ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס בהתאמה לת"י 413.</p> <p>8. תנאי בהליך הרישוי: מחנות קבלן ואתרי התארגנות ימוקמו בשטחים מופרים בעלי ערכיות אקולוגית נמוכה ככל הניתן.</p>

6.2	תשתיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות תשתיות חשמל ותקשורת בשטחים פתוחים ומבוזנים (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים תהיינה תת קרקעיות, הכנות מים וביוב ומיקום מערכת מדידת מים יקבעו על פי דרישות תאגיד מי-שבע.</p> <p>2. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.</p> <p>3. ביוב: מערכות הביוב יהיו מחוברות לביוב עירוני ופתרון הקצה של מט"ש שדה תימן.</p> <p>4. לא יותר איכלוס מבנים אלא לאחר השלמת ביצוע וחיבור מערכות התשתית למבנה/מבנים אלו.</p>

6.3	חומרי חפירה ומילוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי:</p> <p>1. בתכנית הפיתוח או בבקשה להיתר לעבודות פיתוח יוצג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהיעדר איזון:</p> <p>א. עודפי החפירה של קרקע טבעית ישמשו, ככל הניתן, כחומר מילוי בשטח התכנית או יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר, לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.</p> <p>ב. מילוי חסר יושלם באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, או באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת האיזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. יעשה שימוש ב 20% פסולת בניין ממוחזרת כחומר מילוי.</p> <p>4. לצורך ניהול עבודות עפר יוקם אתר לוויסות חומרי חפירה / מילוי במתחם. האתר ישמש גם תחנת מעבר לעודפי חפירה אשר לא נמצאו מתאימים לשימוש חוזר.</p>

6.4	פיתוח ונוף
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>1. תכנית הפיתוח, הצללה, גינון ונטיעות תהא לשיקולו של מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. נטיעות והצללה:</p> <p>א. לפחות 50% מהשטח שאינו בנוי במגרש יוצלל באמצעות עצי צל.</p> <p>ב. בשטח נטיעות מעל תקרת חניון תת-קרקעי יתאפשר מילוי מצע גנני בעומק מזערי של 1.5 מ'.</p> <p>ג. במרחב הצבורי יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>

פיתוח ונוף	6.4
<p>ד. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הצבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ. ה. בשבילים ובשטח הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח; בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 40% לפחות משטח ריצוף השדרה; במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. ו. אין לעשות שימוש בתחום התכנית במיני צמחים מתפרצים, פולשים או בעלי פוטנציאל פלישה. 3. פיתוח השטח מול שביל ציבורי הגובל בתכנית מצדה המערבי: יש לתכנן מפלסי קרקע בתחום התכנית כך שלא יוצרו הפרשי גובה גדולים כלפי המעבר ויתאפשר חיבור רגלי. 4. תכנון המגרש והשטחים הפתוחים בו יציג הפרדה בין שטחים ציבוריים הפתוחים לקהל לבין שטחים הנגישים לדיירי המתחם והחוסים בו. 5. מפלסי קרקע ו-0.0 בתחום המגרש יהיו גבוהים ב-20 ס"מ לפחות ממפלסי הדרכים הגובלות במגרש. 6. תכנון הפיתוח במגרש יתחשב בעצים הקיימים במדרכה הציבורית.</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>1. יותרו שפכים רגילים, במידה ותהיה פעילות שאינה עומדת בתנאי זה, יציג המבקש פתרונות לסילוק שפכים באישור הרשויות המוסמכות. מתקנים לקדם טיפול במי שופכין שאינם מתאימים לקליטתם במערכת הביוב (בהתאם לדרישת חוק העזר המקומי להזרמת שפכי תעשייה) ימוקמו בתחום המגרש בתאום עם היחידה הסביבתית. 2. רעש ומיגון אקוסטי: בכל מקרה בו הוכח כי פעילות מוצעת תגרום ל"רעש בלתי סביר", כהגדרתו בחוק, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים, יוגש מסמך אקוסטי ככל שיידרש על ידי היחידה הסביבתית. 3. תכנון התאורה ימזער זיהום אור. 4. פסולת: א. יקבעו מרכזים להפרדה ומיון פסולת, פסולת תטופל באמצעות מערכת האיסוף התואמת את הסוג והתדירות שנקבעה לה ע"י הרשות המקומית.. ב. מרכזי פסולת יהיו בחדרים סגורים המהווים חלק מהבינוי המתוכנן בקומת הקרקע ויהיו נגישים למערכת פינוי הפסולת העירונית. ג. יובטחו דרכי טיפול נאותות בפסולת כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, חלחול למי תהום, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור היחידה הסביבתית, חדרי פסולת יהיו מאווררים באופן שאינו פוגע באיכות האויר של כל פעילות במבנה, חומרי גימור יאפשרו תחזוקה סניטרית נאותה ופתחיהם יאפשרו פינוי מתקני אחסון הפסולת בהתאם להנחיות הרשות העירונית. ד. אין למקם מרכז לאיסוף פסולת בחזית המתחם הפונה לרחוב, יקבעו מתקנים לריכוז אריזות ומיכלים ריקים ויתאפשר פינויים למיחזור.</p>	



ניהול מי נגר	6.6
<p>וויסות וניהול מי נגר עילי: 1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, כגון: שטח מגונן או שטח מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכו', ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף</p>	

ניהול מי נגר	6.6
<p>חדירים בשטחים כגון רחבות ושבילים, אזור חניה וכו', וישולבו בהם רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים, תוך שימוש בחומרים נקבוביים.</p> <p>3. קומה תת-קרקעית:</p> <p>א. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>4. שטחים פתוחים: תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5. דרכים / חניות / מגרשי חניה: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>6. מוצאי ניקוז: במוצאי הניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח וזאת על מנת למנוע חתירה וסחף קרקע.</p> <p>7. יעד הנגר לניהול הנו 691 מ"ק יממתי לפי הסתברות תכן של 2%.</p>	



חשמל	6.7
<p>א. תנאי בהליך הרישוי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל וספק החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1) מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל/ספק החשמל.</p> <p>2) תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול תא השטח או לשלבן במבנה.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ה. היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים ומבני ציבור וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, יינתן בהתאם למגבלות חברת החשמל ובתאום עמה.</p> <p>ו. כל עבודה בתחום מסדרונות החשמל של קווי מתח העל ומתח עליון יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>ז. כל תכנון לבינוי ופיתוח בתחום מסדרונות החשמל, לרבות עבודות הפטורות מהיתר, יהיו בתאום תכנוני והנדסי עם חברת החשמל.</p>	



חניה	6.8
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש והחניה תהיה בהתאם לתקן החניה ארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. יתוכננו קיבולות חשמל וצנרת הדרושה להטענה חשמלית של כלי רכב באזורי חניה.</p>	
מגבלות בניה לגובה	6.9
<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת חצרים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור</p>	

6.9

**מגבלות בניה לגובה**

סכנת ציפורים לתעופה :

א. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.

ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית, החורגים מגובה מירבי מותר, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות.

ג. לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.

6.10

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

לא יותר איכלוס מבנים אלא לאחר השלמת ביצוע וחיבור מערכות התשתית למבנה/מבנים אלו.

6.11

**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין ביעוד דרך המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לא תותר הפקעתם של ייעודי קרקע ביעוד דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מימוש וביצוע התכנית במלואה - מיד עם אישורה ולא יאוחר מ- 15 שנים מיום אישורה.