



### 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 14594.  
התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס':  
ג/9532 בתוקף – רובע בתרא  
ג/10834 בתוקף – "הרצועה", רובע בתרא  
ג/12072 בתוקף – רובע אפק  
ג/6998 בתוקף – רובע קדמה

### 2. חלות ומיקום התוכנית:

- תכנית זו תחול על שטחי "בנה ביתך" הבאים:
- רובע בתרא: 53 מגרשים. מס' המגרשים עליהם חלה התוכנית: 105-116, 118-131, 133-139, 157-175. רובע בתרא נמצא בחלקה המערבי של העיר, גובל ממזרח ברובע אפק.
  - "הרצועה" רובע בתרא: 28 מגרשים. מס' המגרשים עליהם חלה התוכנית: 201-228. הרצועה – נמצאת במערב רובע 1, משתרעת מצפון לדרום, גובלת במזרחה ברחוב סער ובמערבה בנחל משושים.
  - רובע אפק: 6 מגרשים. מס' המגרשים עליהם חלה התוכנית: 154, 155, 156, 157, 158, 159. השטח נמצא במרכז רובע אפק, בצידו המערבי מדרום לרח' חמת. רובע 2 – אפק גובל ממזרחו עם רובע גמלא ובמערבו עם רובע בתרא.
  - רובע קדמה: 45 מגרשים. מס' המגרשים עליהם חלה התוכנית: 1-45. רובע קדמה נמצא בחלקה המזרחי של העיר.

### 3. מסמכי התכנית:

תכנית זו כוללת 6 דפי הוראות בכתב המהווים את תקנון התכנית.  
התכנית אינה כוללת תשריט ומבוססת על תשריטים מקוריים של תכניות בנין עיר הבאות: ג/9532 בתוקף, ג/10834 בתוקף, ג/12072 בתוקף, ג/6998 בתוקף.  
תשריטי התוכניות המאושרות מהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

### 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו כל הוראות תכניות מפורטות מס': ג/9532 בתוקף, ג/10834 בתוקף, ג/12072 בתוקף, ג/6998 בתוקף מלבד השינויים המבוקשים ונשואי תכנית זו.  
עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

### 5. שימוש בקרקע ובמבנים:

לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע, בכפוף להוראות מפורטות בתכנית זו.

6. שטח התכנית: רובע בתרא: כ-257 דונם, "הרצועה" רובע בתרא: כ-26 דונם, רובע אפק: כ-5.85 דונם, רובע קדמה: כ-47 דונם.

### 7. מטרת התכנית:

הוספת תכליות מותרות, ללא שינוי באחוזי הבניה וללא שינוי במס' יח"ד במגרשי "בנה ביתך" ברובע בתרא, "הרצועה" בתרא, אפק וקדמה.

**8. רשימת תכליות:**

בנוסף לרשימת התכליות המותרות על פי תוכניות מפורטות: ג/9532 בתוקף, ג/10834 בתוקף, ג/12072 בתוקף, ג/6998 בתוקף יותרו התכליות הבאות: יחידת אירוח ומשרד לבעלי מקצועות חופשיים.

**9. טבלת זכויות והגבלות בניה:**

(ע"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992). אין שינוי בטבלת זכויות כפי שמפורט:  
בסעיף 14 בתכנית מפורטת מס' ג/9532, בסעיף 14 בתכנית מפורטת ג/10834, בסעיף 3.2 בתכנית מפורטת ג/12072 בתוקף ובסעיף 14 בתכנית מפורטת מס' ג/6998 בתוקף למעט:  
מתן אפשרות לבניית יחידת אירוח אחת לשימוש תיירותי ו/או משרד לאנשי מקצוע חופשי כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים על חשבון זכויות הבנייה המאושרות למגורים ע"פ הפירוט הבא:  
רובע בתרא (ג/9532): 53 יחידות אירוח במגרשים מס' 105-116, 118-131, 133-139, 157-175.  
"הרצועה" רובע בתרא (ג/10834): 28 יחידות אירוח במגרשים מס': 201-228.  
רובע אפק (ג/12072): 6 יחידות אירוח במגרשים מס' 154-159.  
רובע קדמה (ג/6998): 45 יחידות אירוח במגרשים מס' 1-45.

**10. מיקלוט:**

המיקלוט למגורים ובנייני ציבור יהיה לפי דרישות הג"א.

**11. תנאים למתן היתר בניה:**

עפ"י תכניות מפורטות מס' ג/9532 בתוקף, ג/10834 בתוקף, ג/12072 בתוקף, ג/6998 בתוקף.

**12. הוראות בניה ועיצוב ארכיטקטוני**

- א. בניית יחידת אירוח אחת לשימוש תיירותי ו/או משרד לאנשי מקצוע חופשיים אשר תהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים (תותר בניית יחיד אחת למגרש בהתאם להגדרה שבתוכניות המאושרות).
- ב. בניית יחידת האירוח ו/או המשרד תהיה על חשבון זכויות הבנייה המאושרות למגורים.
- ג. תותר בניית כניסות נפרדות ומדרגות חיצוניות לשימושים השונים במבנה.
- ד. שטח המשרד לאנשי מקצוע חופשיים לא יעלה על 40 מ"ר.
- ה. לא יינתן רישיון עסק לשימוש תיירותי ו/או משרדי במידה ולא מתקיים שימוש לצרכי מגורים.



### 13. תשתיות

#### א. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

#### ב. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

#### ג. ביוב

תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### ד. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטרים.  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מטרים.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### הערה

- במידה ובאזורי הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
  3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
  4. שינויים במערכת החשמל שהעתקן תדרש עקב ביצוע התוכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

## ה. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## 14. הוראות כלליות

### א. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

### ב. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראת סעיף 125 חוק התכנון והבנייה.

### ג. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### ד. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

### ה. חניה:

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

### ו. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### ז. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

### ח. סידורים לנכים

קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

חתימות:

יוזם ומגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה קצרין

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה <b>קצרין</b>	
תכנית הוספת מכליות יוק אילות אלסני	
מס' 14594 / א	
העברה לועדה המחוזית לתכנון ובניה עם המלצה למתן-תוסף	
מנהל הועדה	יו"ר הועדה

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה קצרין

עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
**קצרין**

