

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
מוזוז דרום
27-02-2017
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/121/03/12

קיבוץ גרופית - הרחבה

מחוז: מרחב תכנון מקומי:
הדרום חבל אילות: סוג תוכנית:
תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 3/121/03/12 אישור תכנית מס' 3/121/03/12 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 4/2/16 לאשר את התוכנית התכנית לא נקבעה טענה אישור ער התכנית נקבעה טענה אישור ער מנהל מינהל התכנון ייער והועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

	תאריכי עדכון: 2.02.2012, 30.03.2011, 30.03.15, 01.09.2014, 27.11.2013, 07.05.2013, 03.01.17, 11.02.2016, 20.12.2015
--	---

דברי הסבר לתוכנית

בקיבוץ גרופית גרות כ' 80 משפחות, מחציתן חברי קיבוץ והשאר תושבים שמשתמשים בשרותי הקיבוץ כגון: הלנה, חינוך, תרבות וצריכה בתשלום.

אוכלוסיית הקיבוץ מוצאת את פרנסתה בענפי המשק כגון: מפעל הפלסטיק, הרפת, מטעי התמרים, בענפי השרות במקום ובעבודות חוץ שונות באזור.

עתודות השטח ביעוד מגורים ומגורים מיוחד במצב הקיים מספיקות לכ- 200 יחידות דיור בגדלים שונים. במצב המוצע מספר יחידות הדיור יוכפל.

כל החלק הצרכני של הקיבוץ: מגורים, מבני ציבור וחינוך, ספורט וכו' ממוקם על גבעה שמתרוממת כ' 60 מ' מעל הערבה.

מיקום זה מהווה יתרון בולט מבחינה נופית ואקלימית.

הקיבוץ מצוי בשלבים שונים של מעבר ממסגרות חיים שיתופיות ומנוהלות מרכזית לדפוסיים חופשיים ומופרטים יותר.

בקרב חברי הקיבוץ, משתרשת ההכרה בחיוניות שבהגדלת הקהילה ומתגבשת הנכונות לקליטה אורגנית של משפחות מבחוץ בתוך הישוב ובקהילה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

קיבוץ גרופית - הרחבה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

3/121/03/12

מספר התוכנית

934 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

7 מספר מהדורה בשלב

03.01.2017 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ל"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אילות

206/000 קואורדינטה X
428/000 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום הישוב שעל הגבעה, מזרחית לכביש הערבה (כביש 90) בין קטורה ליטבתה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חבל אילות

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות דרום

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית קיבוץ גרופית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
14,19	20-30, 15-18, 2-13	חלק מהגוש	• מוסדר	39167
7,16,19,20, 26-27,30,35	28-29, 23, 9-15	חלק מהגוש	• מוסדר	39168
8,14		חלק מהגוש	• מוסדר	39112

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן לי"ר	מספר גוש 39112, 39168, 39167
----------------------	---------------------------------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח לי"ר	מספר תוכנית לי"ר
--------------------------	---------------------

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
2005	5474		כפוף	תמ"א 35 ✓
6/12/06			כפוף	תמ"א 34 ב/3 ✓
23/01/00	4845		כפוף	תמ"מ 14/4 א'
16/11/1995	6314		כפוף	תמ"א 22 ✓
11/02/89	3435		שינוי	גרופית 121/03/12 ✓
03/12/95	4356		שינוי	גרופית 1/121/03/12 ✓
04/12/03	5172		שינוי	משד/13 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	27		16/02/2010	גרינבאום אלכס	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 2500	ל"ר	1	16/02/2010	גרינבאום אלכס	ועדה מחוזית	
נספח פרוגרמתי	מנחה		4		אוגוסט 2013	גרינבאום אלכס	ועדה מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1: 1000 1: 250/2500		3	21/02/2013	אריה צור	ועדה מחוזית	
דו"ח סיסמי	מנחה		34		אוקטובר 2013	עמיר איל	ועדה מחוזית	
נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	מנחה		26	1	04.2013	מיכאל דינקין	ועדה מחוזית	
סקר עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	21	1	13.06.2013	יוסי מזרחי	ועדה מחוזית	
נספח בינוי לבית עלמין	מנחה	1: 250		1	13.02.2013	איתי אשחר	ועדה מחוזית	
נספח מים וביוב	מנחה	1: 1250	10	2	06.2013	אלה בוגדנוביץ	ועדה מחוזית	
פרשה טכנית למתקני המים	מנחה		6		אוקטובר 2014	אלה בוגדנוביץ	ועדה מחוזית	
דו"ח פיזור ריחות לעניין תחום ההשפעה של המט"ש	מנחה		51		יולי 2014	יוסי קליק	ועדה מחוזית	

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
רכז תכנון ובנייה	יואל צורן	051449130	לי"ר	קיבוץ גרופית		חבל אילות 88825	08-6357741	054-5640021	08-6357726	Grofit-sherutim@grofit.ardom.co.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל				משרד השיכון והבינוי		ב"ש - קריית הממשלה	08-6263700			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

חוכר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
•	רכז תכנון ובנייה	יואל צורן	051449130	קיבוץ גרופית		חבל אילות 88825	08-6357741	054-5640021	08-6357726	Grofit-sherutim@grofit.ardom.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	64792377	22341	א.ג.ס אדריכלים	ח.פ. 512283995	נווה מרחב 268 פרדס-חנה 37042	04-6271296	050-2667275	04-6370279	agsarch@netvision.net.il
מודד	59087437	839	אלון בן-נתן		הדייג 16 אילת ת.ד. 5159	077-3205030	054-4205030	077-3205030	alonmoded@gmail.com
מהנדס אזרחי	050035229	26608	אריה צור - מהנדס יועץ		רח' ביאליק 127 רמת-גן 52523	03-1510116	050-5200384	03-7510112	az_eng@bezeqint.net
גיאוולוג	50361567		גיאופרוסקט	ח.פ. 513195230	ת.ד. 9313 ירושלים 91092	02-6443979	052-2707998	02-6781351	amire@geo-prospect.com
מהנדס	307757617	65669	אלה בוגדנוביץ - מהנדסי מים וביוב בע"מ		ת.ד. 7308 אשקלון	08-6755260	050-2760491	08-6729537	bogdano@bezeqint.net
מהנדס	30947899	71487	אקולוג הנדסה בע"מ	ח.פ. 513300483	רח' פקיס 3, רחובות 76702	08-9475222	052-7918833	08-9477008	sogriny@ecolog.co.il

03/01/2017

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 27

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
itaiesh@gmail.com		054- 5640107	08- 6357787	קיבוץ גרופית חבל אילות 88825			119551	032104481	איתי אשחר	אדריכל	• בינוי לבית עלמין
office@rimon-land.co.il	08- 6754773	054- 4570277	08- 6755886	ברכיה 49 חוף אשקלון 79852	ח.פ. 513651836	רימון סביבה ונוף בע"מ		50313378	יוסי מזרחי	סוקר עצים בוגרים	• סקר עצים
office@yozmot-sviva.com	077- 3508003		077- 3508001	ילין מור 21 ת"א	512806886	יוזמות למען הסביבה בע"מ	27912	031187768	יוסי קליק	מהנדס	• דו"ח פיזור ריחות

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובנייה חבל אילות
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז הדרום

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**

הרחבת שטח המגורים של הישוב הקיים מכ-200 יחידות דיור לכ-400 יחידות דיור. הסדרת זכויות ומגבלות הבנייה באזורים השונים. הסדרת ייעודי הקרקע בהתאם לתכליות הקיימות והמתוכננות באזורים השונים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד מקרקע חקלאית ומשטח לתכנון בעתיד למגורים. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לספורט ונופש. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למתקנים הנדסיים (מתקן מקורות קיים בשטח). שינוי מקרקע חקלאית לשטח פרטי פתוח. קביעה ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע. קביעת הוראות בנייה והתנאים למתן היתרי הבנייה. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	934
-------------------------	-----

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	45,000		+25,000	20,000	מ"ר	מגורים
	400		+200	200	מס' יח"ד	
	8,050		+2050	6,000	מ"ר	מבני ציבור
	83,450		+62,450	21,000	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

הערה: חישוב השטחים במצב המאושר נעשה בהערכה מאחר וזכויות הבניה במרבית המגרשים ניתנו שם על פי תוכנית בינוי, המגרשים הם גדולים ועם הפיתוח יופרשו בסביבות 40% לדרכים ולפיתוח סביבתי.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
לייר	לייר	לייר	לייר	001-024	מגורים
לייר	לייר	לייר	לייר	030-033	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
לייר	לייר	לייר	לייר	040-042	ספורט ונופש
לייר	לייר	לייר	לייר	060	מבני משק
לייר	לייר	לייר	לייר	070	בית קברות
לייר	לייר	לייר	לייר	080-083	מתקנים הנדסיים
לייר	לייר	לייר	לייר	090-091	תעשייה קלה ומלאכה
לייר	לייר	לייר	לייר	100-104	קרקע חקלאית
לייר	לייר	לייר	לייר	110-112	פרטי פתוח
לייר	לייר	לייר	לייר	120-121	נחל
לייר	לייר	לייר	לייר	130-137	דרך מאושרת
לייר	לייר	לייר	לייר	140-154	דרך מוצעת
לייר	לייר	לייר	לייר	160-162	שביל
לייר	לייר	לייר	לייר	180-181	גשר/מעבר עילי

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
19.8	185,000	מגורים	7.5	70,000	מגורים
-	-	מגורים מיוחד	4.1	38,000	מגורים מיוחד
-	-	בתי ילדים ומגורים לילדי בית-ספר	1.5	14,000	בתי ילדים ומגורים לילדי בית-ספר
2.5	23,000	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	0.7	6,500	מבני ציבור
4.5	42,000	ספורט ונופש	1.7	16,000	ספורט
19.6	183,000	מבני משק	18.4	172,000	שטח מבני משק
0.4	4,000	בית קברות	0.4	4,000	בית עלמין
5.9	55,000	מתקנים הנדסיים	1.7	15,600	מתקן הנדסי
-	-	אחסנה	2.1	20,000	שרותים ואחסנה
-	-	שטח לתכנון בעתיד	9.6	90,000	שטח לתכנון בעתיד
10.7	100,000	תעשייה קלה ומלאכה	2.1	20,000	תעשייה
-	-	מלאכה	2.4	22,000	מלאכה
14.8	138,500	קרקע חקלאית	-	-	אזור חקלאי
12.5	116,500	פרטי פתוח	4.6	43,000	שטח פרטי פתוח
1.4	12,500	נחל	-	-	נחל
5.6	52,500	דרך מאושרת	8.9	83,000	דרך מאושרת
2.2	21,000	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת
0.05	500	שביל	-	-	שביל
0.05	500	גשר/מעבר עילי	-	-	גשר/מעבר עילי
-	-	גבול שטח שהתוכנית אינה חלה עליו	34.3	319,90	גבול שטח שהתוכנית אינה חלה עליו
100	934,000	סה"כ	100	934,000	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים (תאי שטח: 001-024)	
4.1.1 שימושים	
מיועד להקמת מבני מגורים ומבני שירותים אישיים וציבוריים, חדרי שרות טכניים, מתקני תשתית, שבילים ודרכים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים, מתקני אשפה ביתית, שטחי חניה וכל הדרוש לפעילות המגורים המשותפת.	
4.1.2 הוראות	
א. לא יבנה מבנה מגורים במרחק קטן מ-100 מ' מבית הקברות.	

4.2 שם ייעוד: תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח: 030-033)	
4.2.1 שימושים	
באזור זה יותרו השימושים הבאים: 1. מבנים ומוסדות ציבור - הקמת מבני: חינוך, תרבות, דת, בריאות, לרבות מגרשי משחקים. 2. תעסוקה - חדר אוכל, משרדים מקומיים, מכבסה וכל שימוש אחר שקיים בפועל או נדרש לצורכי הקהילה, שאינו בגדר מבנה ציבורי.	
4.2.2 הוראות	
כל בקשה להיתר בניה תחייב תוכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש. הבקשה להיתר בניה תציג תכנון מנחה של כל המתחם כולל פיתוח סביבתי וחניות.	

4.3 שם ייעוד: ספורט ונופש (תא שטח: 040-042)	
4.3.1 שימושים	
אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש והכולל: מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק וגני שעשועים, מזנון וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט. מועדון רכיבה, לרבות אורוות לגידול והחזקת סוסים, מחסנים לשרותי ספורט ונופש וכל שרות אחר הנדרש להפעלתם, שרותים אישיים, מרכז הדרכה, דרכים וחניות.	
4.3.2 הוראות	
א. הבנייה באזור תשתלב בסביבה הטבעית הקיימת. ב. לעניין הבניה בתחום ההשפעה של הנחל (כמסומן בתשריט), ראה הוראה בסעיף 6.7.2 להלן.	

4.4 שם ייעוד: מבני משק (תא שטח: 060)	
4.4.1 שימושים	
ישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים: חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה, מוסך, סככות, אחסנה, שירותים טכניים, בתי מלאכה, מתקנים להפקת אנרגיה מביומאסה, חנויות לממכר תוצרת חקלאית מקומית, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים לעיבוד מזון לבעייה, גנראטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית.	
4.4.2 הוראות	
א. המבנים יוקמו על-פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ב. פעילות שאינה חקלאית לא תהווה מפגע או מגבלה על הפעילות החקלאית באזור זה. ג. לעניין הבניה בתחום ההשפעה של הנחל (כמסומן בתשריט), ראה הוראה בסעיף 6.7.2 להלן.	

4.5	שם ייעוד: בית קברות (תא שטח: 070)
4.5.1	שימושים
	מבנים הדרושים להפעלת בית העלמין, לרבות שטח לצורכי קבורה, למבנה עזר לצורכי פולחן דתי, למבנה שרות, אחזקה ותפעול בית העלמין, לדרכים, חניות לכלי רכב ציבוריים ופרטיים, שבילים, ריצופים, נטיעות, תשתיות וניקוז, שערים וגידור.
4.5.2	הוראות
	א. תותר קבורה של בני המקום בלבד. ב. לעניין הבניה בתחום ההשפעה של הנחל (כמסומן בתשריט), ראה הוראה בסעיף 6.7.2 להלן.

4.6	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים (תאי שטח: 080-083)
4.6.1	שימושים
	אזור המיועד למתקני תשתית ושירותים הנדסיים. א. תאי שטח 80 ו-83 הינם קידוח ובריכת מים מליחים המשמשים לחקלאות בלבד. בתא שטח 82 קיים מתקן התפלה המספק מי שתיה. בתא מס' 81 - הגדלת מתקן קיים לטיפול בשפכים. ב. בתא שטח מס' 81 תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב. ג. תא שטח 082 - קיימות 2 בריכות בנפח 1,000 מ"ק ו-1200 מ"ק השייכים למערכת אספקת מים מליחים לצורכי חקלאות. הבריכות עשויות בטון ומקור המים קידוחי יטבתה וקידוחי גרופית. בחצר הבריכות קיים מתקן התפלה קטן בספיקה של 4 מק"ש לצורכי שתיה בקיבוץ גרופית (ברזי מים במטבח). ד. השימושים למתקנים הנדסיים יהיו עפ"י סעיף 7.5 לתמ"א 34: 1. מתקנים לטיפול בשפכים ובבוצה. 2. דרך גישה, דרכים פנימיות וחניה לשירות המתקן. 3. מבנה מנהלה, תחזוקה ומבנים נלווים לפעילות מתקן הטיפול. 4. מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים. 5. קווי ומתקני תשתית, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל את מתקן הטיפול. 6. תחנת שאיבה לביוב.
4.6.2	הוראות
	א. השימושים המותרים באזור למתקנים הנדסיים וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. ב. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקווים והמתקנים תשאר פתוחה למעבר, מעל קווי "מקורות" ובמרחק של 5 מ' מהם יאושר דשא וריצוף במשתלבות בלבד. ג. תחנת שאיבה לביוב תבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. ד. מגבלות בניה - תחום מגבלות בניה של קידוח יטבתה 3 - שימושים בתחום המגבלות יהיו בהתאם לתקנות קידוחי מי שתיה. הוראות לתא מס' 82 - 1. מניעת זיהום מי התהום - מי הרכז הנוצרים בתהליך הפקת המים המותפלים נאספים בבריכה המשמשת להשקיה לאחר מיהול. 2. היבטי בטיחות ובטחון - המתחם מגודר בגדר פלדה בגובה 2.5 מ' וקיימים שילוטים בהתאם. 3. המתחם הנ"ל אינו מייצר מפגעי זיהום אויר ורעש ולא קיימים מפגעי ריח. המתחם יעמוד בדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 4. לא קיימים חומרים מסוכנים בשטח המתקן. 5. גובה המתקנים יהיה עד 8 מ' מפני קרקע טבעית.

שם ייעוד: תעשייה קלה ומלאכה (תאי שטח: 091-090)	4.7
שימושים	4.7.1
<p>מיועד למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים, חנויות המפעל, ואולמות תצוגה.</p> <p>א. לא יותרו מפעלים או מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל, וכן מפעלים בהם מופעלים מתקנים לריאקציות כימיות בתהליכי יצור של חומרים רעילים (לרבות סולבנטים ומתכות כבדות), מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה, ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים.</p> <p>ב. לא יותרו מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון שפכים, בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו/או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, ייצור ואחסנה של חומרי נפץ וחומרים כימיים רגישים וקורוזיבים.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>א. לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים. שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה.</p> <p>ב. השימושים המותרים באזור זה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פי הוראות המשרד להגנת הסביבה ויעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>ג. בתחומי המגרשים ייאסר כל עיסוק כמפורט בחוק חומרים מסוכנים מעל הכמות לדיוון כמוגדר בחוק לחומרים מסוכנים.</p> <p>ד. מתן היתר בניה יותנה בהסכמת משרד הבריאות.</p>	
שם ייעוד: קרקע חקלאית (תאי שטח: 104-100)	4.8
שימושים	4.8.1
<p>גידולים חקלאיים ומבנים לתמיכה בגידולים חקלאיים לרבות חממות, סככות, מבני שמירה ואחסון, מתקני תשתית וכל הדרוש לפעילות תקינה של יעוד זה, כמוגדר ע"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>בתחום הרצועה לתכנון מסילת ברזל (עפ"י תמ"א 23 ותמ"מ 14/4 שינוי 21), לא תותר כל בניה בתא שטח 102.</p>	
הוראות	4.8.2
<p>א. הכל על-פי תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. המבנים החקלאיים יוקמו על-פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. לעניין הבניה בתחום ההשפעה של הנחל (כמסומן בתשריט), ראה הוראה בסעיף 6.7.2 להלן.</p>	
שם ייעוד: פרטי פתוח (תאי שטח: 112-110)	4.9
שימושים	4.9.1
<p>שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר והשהיית נגר. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון תואם אקלים, המבטיח חסכון במים, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים ודרכים, מתקני נוי, מתקני תשתית, שרותים ציבוריים, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכול באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אילות.</p>	
הוראות	4.9.2

4.10	שם ייעוד: נחל (תא שטח: 120-121)
4.10.1	שימושים
	מיועד לאפיקי זרימה מי נגר עליון, מתקני נוי ומשחק, גשרים, גינון ומתקני תשתית.
4.10.2	הוראות
	גשרים, מעברי צנרת וכו' יעשו על-פי תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

4.11	שם ייעוד: דרכים ושבילים (תאי שטח: 130-137, 140-154, 160-162)
4.11.1	שימושים
	א. השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת - המאושרת עפ"י תוכנית, דרך מוצעת - המוצעת בתוכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. ב. שביל - דרך להולכי רגל, למינוע שכונתי ולרכב שירות לשכונה. על דרך זו יחולו הוראות החוק לגבי דרכים.
4.11.2	הוראות
	א. דרך ארצית מס' 90 - כמפורט בהוראת תמ"א 3 (תוכנית מתאר ארצית לדרכים). ב. דרכים מקומיות- 1. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכול באישור מהנדס הועדה המקומית. 2. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. 3. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית. ג. בתא שטח 130 עובר קו צינור הנפט לרבות תחום מגבלות הבנייה ועבודות של 5 מ' מכל צד של הצינור. לגבי תחום מגבלות קו הנפט יחולו ההוראות הנוגעות לדלק בסעיף תשתיות, תת סעיף 6.7.6.

4.13	שם ייעוד: גשר/ מעבר עילי (תא שטח: 180-181)
4.10.1	שימושים
	בדרכים קיימות מס' 9-10 קיים גשר, העובר מעל הנחל. הגשר בדרך מס' 9 (תא שטח מס' 180) הוא גשר אירי, המאפשר זרימת מים מעליו בזמן הצפה. הגשר בדרך מס' 10 (תא שטח מס' 181) הוא גשר עילי מבטון יצוק.
4.10.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה = מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה באחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידני-ימני	צידני-שמני	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
	001	500		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	002	550		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	003	450		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	004	400		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	005	400		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	006	400		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	007	450		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	008	450		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	009	400		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	010	400		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	011	400		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	012	450		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	013	400		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	014	450		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	015	450		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	016	450		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	017	450		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	018	550		40	10	20	70	1		40	12	3	3	3	4		
	019	86,000	300	40	10	20	70	182	3.3	40	12	3	3	3	4		
	020	38,000	300	40	10	20	70	85	3.3	40	12	3	3	3	4		
	021	22,000	300	40	10	20	70	45	3.3	40	12	3	3	3	4		
	022	12,000	300	40	10	20	70	25	3.3	40	12	3	3	3	4		
	023	13,000	300	40	10	20	70	30	3.3	40	12	3	3	3	4		
	024	6,000	300	40	10	20	70	15	3.3	40	12	3	3	3	4		
	030	12,000	500	תעסוקה: 15 מבנים ומוסדות ציבור: 35	10	10	35			40	12	3	3	3	4		
	031	6,000	500	תעסוקה: 15 מבנים ומוסדות ציבור: 35	10	10	35			40	12	3	3	3	4		

מגורים

תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה באחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמני	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	032	2,000	500	15	10	10	10	35	-	40	12	3	1	3	3	3	4	
				תעסוקה: 15 מבנים ומוסדות ציבור: 35	10	10	10	55	-	40	12	3	1	3	3	4		
	033	3,000	500	15	10	10	10	35	-	40	12	3	1	3	3	3	4	
				תעסוקה: 15 מבנים ומוסדות ציבור: 35	10	10	10	55	-	40	12	3	1	3	3	4		
ספורט ונופש	040	4,000	1,000	30	10	20	10	70	-	40	12	2	1	3	3	3	4	
	041	6,000	1,000	30	10	20	10	70	-	40	12	2	1	3	3	3	4	
	042	32,000	1,000	30	10	20	10	70	-	40	12	2	1	3	3	3	4	
מבני משק	060	183,000	5,000	50	10	-	-	60	-	40	12	1	-	3	3	3	4	
בית קברות	070	4,000	2,000	10	-	-	-	10	-	10	8.5	1	-	3	3	3	4	
מתקנים הנדסיים	080	1,000	500	30	10	-	-	40	-	40	7	1	-	3	3	3	4	
	081	50,000	500	30	10	-	-	40	-	40	7	1	-	3	3	3	4	
	082	3,000	500	30	10	-	-	40	-	40	7	1	-	3	3	3	4	
	083	1,000	500	30	10	-	-	40	-	40	7	1	-	3	3	3	4	
תעשייה קלה ומלאכה	090	44,500	1,000	50	10	30	10	100	-	40	15	2	1	3	3	3	4	
	091	55,500	1,000	50	10	30	10	100	-	40	15	2	1	3	3	3	4	
קרקע חקלאית	100	106,500	5,000	10	-	-	-	10	-	10	6.5	1	1	3	3	3	4	
	101	17,000	5,000	10	-	-	-	10	-	10	6.5	1	1	3	3	3	4	
	102	8,000	5,000	10	-	-	-	10	-	10	6.5	1	1	3	3	3	4	
	103	5,000	5,000	10	-	-	-	10	-	10	6.5	1	1	3	3	3	4	
	104	2,000	2,000	10	-	-	-	10	-	10	6.5	1	1	3	3	3	4	
	110	111,500	2,000	5	-	-	-	5	-	5	4	1	1	3	3	3	4	
פרטי פתוח	111	1,000	2,000	5	-	-	-	5	-	5	4	1	1	3	3	3	4	
	112	3,500	2,000	5	-	-	-	5	-	5	4	1	1	3	3	3	4	

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה בין הקומות וממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) אפשרי קו בנין צידי ואחורי בין 2 מגרשים 0 מ' בהסכמת שני השכנים ומוסדות הקיבוץ.
- (3) גובה מבנה יימודד ממפלס כניסה ראשי (על פי תכנית פיתוח שתאושר בוועדה מקומית).
- (4) קו בניין בדרך הסמוכה לתא השטח בתשריט עדיף על קו הבניין הקדמי שבטבלה.
- (5) מחסן ביתי - מבנה עזר - יותר מבנה אחד, בקווי בנין צידי ואחורי - 0. בכל מקרה לא יוקם מחסן בחזית הקדמית.
- (6) תותר הקמת חנייה בקווי בנין קדמי - 0 מ' וצידי - 0 (בפינת המגרש).
- (7) ביעוד מגורים (תאי שטח מס' 001-024) - במקומות שהטופוגרפיה אינה מאפשרת שטח עיקרי, ניתן יהיה לבנות מרתף גובה פנים 220 ותקרתו עד 80 ס"מ מעל לקרקע הסופית הצמודה.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה****6.1.1 כללי**

- א. היתרי בניה ינתנו בהתאם לתוכנית זו לאחר אישורה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ביעודי קרקע: מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תעשייה קלה ומלאכה, ספורט ונופש ומבני משק, יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית, ותכלול את המפורט להלן:
1. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית.
 2. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, מידות מנחות למבנים ולמרחקים בניהם, סוג הגגות, הנחיות לתכנון חזיתות, מיקום מתקנים כגון: קולטי שמש, דוד מים וכו'.
 3. התכנית תקבע ותציג את דרכי הגישה, דרכים לרכב, שבילים להולכי רגל, שטחי גינון, קירות תומכים, פתרונות לחניה, תשתיות: מים וביוב, חשמל, תאורת רחוב ופינוי אשפה.
 4. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם היחידה הסביבתית. זאת לרבות לקביעת מרחקי הפרדה משימושים רגישים ביעודים תעשייה קלה ומלאכה, מבני משק וקרקע חקלאית ומניעת מפגעים סביבתיים.
- ד. היתר בניה למבני משק ומבנים חקלאיים הינו קבלת המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ה. ביעוד בית קברות, היתרי הבנייה ינתנו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
- ו. ביעוד מתקנים הנדסיים - תנאי להיתר בניה, תאום עם חב' "מקורות".
 - ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות לעניין שימושים מותרים בתחום רדיוס המגן של קידוח המים.
 - ח. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
 - ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- י. תנאי למתן היתרי בניה להחבת הקיבוץ מעבר ליחידות הדיור המאושר בתכנית מס' 3/121/03/12, יהיה חיבור למתקן שפכים אזורי חדש ביטבתה.
- עם חיבור הקיבוץ למט"ש האזורי החדש כאמור באמצעות תחנת שאיבה, יבוטל המט"ש המקומי בהתאם לתוכנית שיקום בריכות המט"ש שתוכן בתאום עם היחידה הסביבתית אילת - אילות.
- יא. היתרי הבניה בשטח רצועת ההשפעה של הנחל ינתנו בכפוף לקבלת אישור הניקוז.
 - יב. היתרי הבניה יותנו בקיומם של תוכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית ביצוע מפורטת לפתרון ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
 - יג. היתרי בניה לתחנת שאיבה לביוב באישור משרד הבריאות.
 - יד. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 - טו. תנאי למתן היתרי בניה לשימושים העלולים לגרום למטרדי איכות אוויר ו/או ריח יהיה התקנת מערכות למניעת מפגעים אלה במידת הצורך.
 - טז. תנאי למתן היתר בניה בשימושים העלולים לגרום למטרדי אבק יהיה התקנת אמצעים למניעת מטרדים אלה.
 - יז. תנאי למתן היתר בניה למפעל העלול לייצר מטרדי רעש יהיה הגשת דו"ח אקוסטי.
 - יח. העבודות להגדלת המט"ש יתואמו מול קצין האג"מ של החטיבה המרחבית ערבה.

6.1.2 מיגון

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.1.3 כיבוי אש

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.1.4 סידורים לנכים

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

6.1.5 פסולת בניה ועודפי עפר

יובטחו הסידורים לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה ועודפי עפר בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות התחייבות המבקש לפינויים לאתרים מאושרים ומוסדרים עפ"י כל דין.

6.1.6 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

6.1.7 סיכונים סיסמיים

א. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.1.8 מיגון אקוסטי

א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.

ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).

ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (יש לציין את שמה).

6.1.9 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.1.10 עצים בוגרים**01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:**

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

6.2 הוראות עיצוב ארכיטקטוני

הוראות בנינוי ועיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

6.2.1 מגורים

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. מתקנים שונים כמו דודי שמש ואנטנות יוסתרו באלמנטים אדריכליים. כל הצבת מתקן /או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחויב באישור ועד הקהילה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה. המתקנים יסומנו בבקשה להיתר הבניה.

6.2.2 מחסן ביתי – מבנה עזר

יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי - 0. בכל מקרה לא יוקם מחסן בחזית הקדמית. בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גובהו של מחסן עם גג שיפועי לא יעלה על 3.5 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר ויהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שרות. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

6.2.3 גדרות

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור /חזית קדמית, יהיו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים. גובה הגדרות לא יעלה על 1.5 מ'. כל מתחם יחויב בגידור אחיד שיקבע ע"י הועד המקומי ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימאלי 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו / או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.

6.2.4 מיכלי דלק וארובות

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית.

6.2.5 דודי שמש

בג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגנות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

6.2.6 מתקני חצר

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים: המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים. המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים /או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

6.2.7 מבני ציבור

העמדת המבנים בשטח בתכנית הפיתוח תהיה תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה. לכל אחד מהמתחמים תוכן תוכנית בינוי עקרונית / מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית. כל המבנים יבנו מחומרים איכותיים ובהתאם ליעוד המבנה. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.

תכנית הפיתוח, שתוגש כתנאי למתן היתר הבניה, תכלול: כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית.

הקירות התומכים ו / או מסלעה מאבן יהיו מאבן לקט או מסותתת גובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה. תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון.

6.2.8 מבני תעשייה ומשק

המבנים יבנו מחומרים: בלוקים מטויחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה, עץ ו/או כל חומר איכותי ובר קיימה שימצא מתאים. ישולבו במבנים פתחים לאוורור ולהחזרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים. משטחי אחסנה יחויבו בהקמת חיץ דקורטיבי.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.4 חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת היתר בניה. באזור מגורים חלק מהחנייה תהייה במגרשי חנייה מרוכזים.
 ב. מיקום החניה וחומר הבניה יציינו בבקשה להיתר. יותר להקיימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' - וצידי - 0 מ' - (בפינת המגרש). ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים. מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 2.8 מ'. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

6.5 הנחיות סביבתיות

6.5.1 מתקן לטיהור שפכים

א. ינקטו כל האמצעים הטכנולוגיים הנדרשים לצמצום מפגעים סביבתיים (ריחות, זיהום קרקע ומי תהום) בתאום עם היחידה הסביבתית אילת - אילות.
 ב. יוכן נוהל תחזוקה למטי"ש ולמתקן השאיבה בתאום עם משרד הבריאות והיחידה הסביבתית אילת - אילות.
 ג. תוכן תוכנית ניטור ריח, זיהום קרקע ומי תהום עבור המטי"ש בתאום עם היחידה הסביבתית אילת - אילות.
 ד. תחנת השאיבה העתידית, אשר תחליף את המטי"ש הקיים, תצויד במשאבות רזרביות, גנרטור ובריכה לאגירת מי גלישת חרום. תחנת השאיבה תחובר למערכת התראה ודיווח תקלות בכל שעות היממה.

6.5.2. מבני משק, מבנים חקלאיים, תעשייה קלה ומלאכה

- הוראות סביבתיות למתקני המשק, מבנים חקלאיים, תעשייה קלה ומלאכה:**
1. לא תותר חומ"ס במרחק של פחות מ 100 מ' ממבני מגורים לרבות מגורי עובדים, מבני ציבור ושימושים מושכי קהל.
 2. מתחמים בהם יהיה שימוש בדלקים/ שמנים יקורו ורצפתם תצופה בחומר אטום לפחמימני דלק ושמנים ותנוקז למפריד שמך/ דלק.
 3. היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שהמיכל יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שאוחסן בה. המשטח הצמוד למאצרה בו מתבצעות פעילויות תדלוק יצופה אף הוא בחומר אטום בפני פחמימני דלק ושמנים והוא ינוקז למפריד שמך/ דלק.
 4. היתר להצבת גנרטור יחייב אף הוא קירוי והצבתו ע"ג משטח מצופה בחומר אטום בפני פחמימני דלק ושמנים ומנוקז למפריד שמך/ דלק.
 5. היתר בניה יותנה בקבלת אישור מהנדס הועדה בדבר קיומו של פתרון לאיסוף וסילוק פסולת על פי כל דין.
 6. היתרי הבניה למבני משק, מבנים חקלאיים ותעשייה יחויבו בתאום עם היחידה הסביבתית אילת-איילות לקביעת מרחק מזערי ממגורים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים (ריחות, פסולת, ניקוז, שפכים וכדומה).
 7. יש לקבל חוות דעת של רשות המים להקמה ו/או בנייה של מתקנים לאספקת דלק, לרבות מאצרות עיליות, בהתאם לתמ"א 18 שנוי 4.

ביעוד תעשייה קלה ומלאכה:

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: הגנת הסביבה והבריאות. אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת/מתאר מקומי) יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה – הכול בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ג. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה.
- ד. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.
- ה. הכשר/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

ביעוד מבני משק:

1. המבנים באזור מבני משק ישמשו לגידול בעלי חיים ולטיפול באנשים באמצעות בעלי-חיים. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.
2. אזור מבני משק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש ובתואם למצוין בסעיף 1. שניוניים במתחמים בעקבות השימוש, יחויבו באישור הועדה המקומית.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים:
 - 3.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
 - 3.2 למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
 - 3.3 פתרון לסילוק אשפה - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
 - 3.4 פרוט השטח לשימושים השונים: מבנים טיפוליים, מועדון רוכבים, מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטאריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
 - 3.5 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
 4. למבני משק ומבנים חקלאיים נדרש אישור משרד החקלאות ובינוי הכפר.
 5. נדרש אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר לחלוקה למתחמים.

6.6 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.7 תשתיות**6.7.1 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. הימצאות קידוח מים בתחום התוכנית תחייב הגנה על איכות מי השתייה.

6.7.2 ניקוז

א. נספח הניקוז יכלול הנחיות לבניה משמרת מים באמצעים מגבירי חלחול, למעט במבני המשק ובשימושים בעלי פוטנציאל זיהום באזורי התעשייה והמלאכה. באזורים אלה יש להפנות את הנגר העילי למערכת הניקוז לאחר טיפול קדם, בהתאם לצורך.
 ב. יש לתאם כל פיתוח בשטח רצועת ההשפעה שבתוכנית זו עם רשות הניקוז.
 ג. בנייה חדשה בשטח רצועת ההשפעה תתוכנן באופן שמפלסי $+0.00$ יהיו גבוהים ממפלס ההצפה הצפוי באירוע שהסתברותו הינה 1%, על-פי קביעת יועץ ניקוז. היתרי בנייה בשטח זה יאושרו ע"י רשות הניקוז.
 ד. בתחומי יעודים תעשייה קלה ומלאכה, פרטי פתוח וספורט נופש יעבירו תעלות ניקוז 1 ו-2 (ראה תשריט), רוחב התעלה 5 מ' + רצועת מגן ברוחב 3 מ' מאחד מצדי התעלה.
 ה. השטחים ביעוד הפרטי פתוח ישמשו לניהול נגר ובניית תעלות, סוללות ושטחי השהיית נגר כאמור בנספח הניקוז.

6.7.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.7.4 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
 ג. קו החשמל מתח עליון קיים יפורק רק לאחר השלמת הקמת הקו מתח עליון החדש ועד לפירוקו, יש להתייחס אליו כקו קיים.
 ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תייל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.7.5 אשפה

בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.7.6 דלק

בתוואי קו הנפט של חברת קצא"א ותחום מגבלות של 5 מ' מכל צד (שיכונו להלן): "רצועת קו הנפט", יחולו המגבלות הבאות כדלקמן:

- תנאי מקדים למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור בכתב של חברת קצא"א.
- לא תותר נטיעת עצים וצמחייה מעמיקת שורש.
- יש לשמור על נגישות לרכב סיוור של קצא"א לאורך רצועת קו הנפט לכל הקשור לצורכי טיפול ותחזוקה של קו הנפט.

6.8 הוראות כלליות**6.8.1 הפקעות**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.8.2 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.8.3 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:
על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים.
מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.9 דרכים

לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

6.10 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.11 בניה ירוקה

תינתן עדיפות לבניה ירוקה, בה יעשה שימוש ככל שניתן, בחומרי בניה מקומיים, ירוקים, ממוחזרים, שאינם מתכלים. מיקום והעמדת המבנים ביחס לשימושים סמוכים כך שתנוצל הצללה רצויה, וכן מיקום המבנים ביחס לשמש ולשושנת הרוחות שתיצור חסכון ויעילות בצריכת אנרגיה ונוחות תרמית מקסימאלית באמצעים שונים כגון: בידוד חלונות, הצללות קבועות וניידות, איטום יעיל של קירות וגגות, איורור ותאורה טבעית וכדומה. מיקום המבנים באופן שישאיר מקסימום שטחים פתוחים. ריבוי נטיעת עצי צל וצמחייה בשטחים הפנויים בין הבניינים להצללה ושיפור תנאי האקלים.
ניצול אנרגיה טבעית ע"י שימוש באנרגיה סולרית לחימום מים, ניצול השמש ליבוש כביסה וכדומה. מיחזור מים - תכנון לגינון חסכוני במים, מחזור מים ושימוש במי מזגנים יעשה בהתאם לתקנות המתעדכנות מעת לעת. טיפול בעודפי עפר ופסולת בנין. עמידה בתקנות לגבי קרינה בלתי מייננת.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התכנית תבוצע בשלבים על פי מתחמים שיקבעו ע"י יזם התכנית באישור הועדה המקומית.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	הקמת מספר יחידות דיור עפ"י תוכנית מאושרת מס' 121/03/12 - לא מחייבת התחברות למתקן טיהור השפכים האזורי החדש ביטבתה.	ל"ר
ב	הקמת יחידות דיור מעבר למספר המאושר בתכנית מס' 121/03/12 תחייב התחברות למתקן טיהור השפכים האזורי החדש ביטבתה.	ל"ר


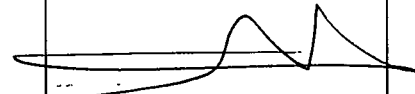
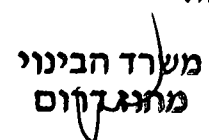
7.2 אופן ביצוע התוכנית

היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.3 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 16/02/2010	חתימה:	שם: יואל צורן	מגיש התוכנית
			
מספר תאגיד: 570018770	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ גרופית		
תאריך: 16/02/2010	חתימה:	שם: אלכס גרינבאום א.ג.ס אדריכלים	עורך התוכנית
			
מספר תאגיד: 512283995	תאגיד: א.ג.ס. אדריכלים בע"מ		
תאריך: 16/02/2010	חתימה:	שם: משרד הבינוי מתגדקום	יזם בפועל
			
מספר תאגיד:	תאגיד: משרד הבינוי והשיכון מחוז דרום		
תאריך:	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 13.2.2017	חתימה: קיבוץ גרופית	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 570018770	תאגיד: קיבוץ גרופית		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		