

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

3/118/03/12

קיבוץ קטורה - הרחבה

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

29-03-2017

מחוז הדרום

מחלקת תכנון

אישורים

הפקדה

מנהל התכנון והבניה - מחוז הדרום - 1965

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 3/118/03/12

הוצאה המחוקקת לתכנון ולרניה החליטה

ליתר ביטחון לא להעניק מעמד אישור שר

לל תוכנית נקבעה תחילת הישגת אישור שר

מס' 14/13

תאריכי עדכון : 10.02.2010 , 20.03.2011 , 04.03.2012 , 03.2013 , 01.12.2013 , 22.03.2015 , 12.07.2015 , 03.04.2016 , 24.05.2016 , 18.04.17

דברי הסבר לתוכנית

בקיבוץ קטורה גרות כ-85 משפחות, במגוון גילאים כשהמבוגרים ביותר הם בשנות החמישים לחייהם.

אוכלוסיית הקיבוץ מוצאת את פרנסתה בענפי המשק כגון: מפעל האצות אלגטק, מתקני APC להפקת חשמל מאנרגיית שמש, הרפת, מטעי התמרים ובענפי שרות, תיירות ואירוח הממוקדים בפעילות חינוכית ואקולוגית.

כל החלק הצרכני של הקיבוץ: מגורים, מבני ציבור וחינוך, ספורט וכו' ממוקם צפונית לאזורי השרות והתעסוקה.

הקיבוץ ממוקם ברצועה צרה יחסית בין כביש הערבה, כביש מספר 90, להר הנגב, בין הישובים לוטן בצפון וגרופית בדרום ויכול לגדול מעט צפונה, מערבה ובעיקר דרומה.

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

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

עתודות הקרקע במצב הקיים מספיקות לכ-250 יחידות דיור. במצב המוצע הקרקע ביעוד מגורים מתוכננת לכ-300 יחידות דיור משפחתיות ועוד כ-100 יחידות דיור קטנות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קיבוץ קטורה - הרתבה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
3/118/03/12	מספר התוכנית		
1184 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
8	מספר מהדורה בשלב		
18.04.2017	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם 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 לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אילות
- קואורדינאטה X 431/000
קואורדינאטה Y 205/500
- 1.5.2 תיאור מקום הישוב שבין כביש הערבה (כביש 90) להר הנגב בין לוטן בצפון לגרופית בדרום.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשומות בתוכנית רשויה מקומית חבל אילות
- התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות דרום
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית קיבוץ קטורה חבל אילות 88840
- לי"ר
לי"ר
לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39105	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	18,13,10,8
39123	מוסדר	חלק מהגוש	21-46,15	7,9-14,16-19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39123, 39105	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	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
26.03.2001			כפוף	תמ"מ 14/4 א'
22.04.1988	3554		שינוי	קטורה 118/02/12
09.03.1995	4289		שינוי	קטורה 1/118/03/12
15.05.2008	5805		שינוי	קטורה 504/מק/12
04.12.2003	5253		שינוי	משד/14
15.06.1986	3366		כפוף	תמ"א/23
01.08.1976	2247		כפוף	תמ"א/3
17.10.2012	6482		כפוף	תמ"א 10/ה/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גרינבאום אלכס	22.09.2009		25	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גרינבאום אלכס	22.09.2009	1		1: 2500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	גרינבאום אלכס	אוגוסט 2013		5		מנחה	נספח פרוגרמתי
	ועדה מחוזית	ד"ר עמיר אידלמן מהנדס רון בינארי	01.11.2012		14		מנחה	חוות דעת לנושא רעידות אדמה
	ועדה מחוזית	ואדים פסחוב	אוקטובר 2012	1	4	1: 2500	מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	מישל אלבו	24.03.2015	3		1: 1250 1: 200, 1: 100	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	גרינבאום אלכס	24.01.2013	1		1: 250	מנחה	נספח בניוי וניקוז לבית העלמין
	ועדה מחוזית	יוסי מזרחי	08.01.2013	1	16	1: 1250	מנחה	סקר עצים בוגרים
	ועדה מחוזית	יוסי קליק	יולי 2014		58		מנחה	דו"ח פיזור ריחות לעניין תחום ההשפעה של המט"ש

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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
רכז תכנון	מרסל דבאוי	014689962		קיבוץ קטורה		חבל אילות 88820	08-6355760	050-5252775	08-6355770	marcel@ardomnet.co.il

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
רכז תכנון	מרסל דבאוי	014689962		קיבוץ קטורה		חבל אילות 88820	08-6355760	050-5252775	08-6355770	marcel@ardomnet.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
• חוכר	רכז בניה	מרסל דבאוי	014689962	קיבוץ קטורה		חבל אילות 88820	08-6355760	050-5252775	08-6355770	marcel@ardomnet.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל אלכס גרינבאום	64792377	22341	א.ג.ס אדריכלים	ח.פ. 512283995	נווה מרחב 268 פי"ח 37046	04-6271296	050-2667275	04-6370279	agsarch@netvision.net.il
• מודד	מודד אלון בן נתן	59087437	839	אלון בן-נתן		הדייג 16 אילת ת.ד. 5159	077-3205030	054-4205030	077-3205030	alonmoted@gmail.com
• יועץ תעבורה	מהנדס מישל אלבו	069765089	21156	אלבו מישל הנדסה אזרחית בע"מ אי.וי.	ח.פ. 512418617	המסגר 59 ת.ד. 57517 תל אביב 61574	03-6247682	050-5244618	03-6240249	michel@elbaz-eng.co.il
• יועץ תברואה	מהנדס ואדים פסחוב	310688098	81334	מהנדסים יועצים בע"מ	ח.פ. 514238823	ת.ד. 1505 יהודה הנחתום באר שבע 84114	077-88311106	054-2061789	077-5252068	vadim-iv@012.net.il
• יועץ קרקע	מהנדס רון בנארי	054256334	40914	רון בנארי בע"מ	ח.פ. 514342484	משק 64 כפר בן-נון 99780	08-9797650	050-6456321	08-9797099	rh_gen@012.net.il
• גיאולוג	עמיר אידלמן דייר	545657	545657	עמיר אידלמן	545657	משק 64 כפר בן-נון 99780	02-6727372	052-2383774	02-6727370	amgeolog@netvision.net.il
• מתכנן נוף	יוסי מורחי	050313378		רימון סביבה ונוף בע"מ	513651836	ברכיה 49, חוף אשקלון 79852	08-6755886		08-6754773	office@rimon-land.co.il
• דו"ח פיזור ריחות	מהנדס יוסי קליק	031187768	27912	יזומות למען הסביבה בע"מ	512806886	ילין מור 21 ת"א	077-3508001		077-3508003	office@yozmot-sviva.com

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 ובניה חבל אילות
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה 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 שרותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הרחבת שטח המגורים של הישוב הקיים, עד להקף של כ-400 יחידות דיור. הסדרת זכויות ומגבלות הבנייה באזורים השונים. הסדרת ייעודי הקרקע בהתאם לתכליות הקיימות והמתוכננות באזורים השונים. תוספת שטח למבני משק וספורט ונופש. הקטנת קו הבניין של כביש מס' 90 לצד הישוב מ-100 מ' ל-50 מ'. קביעת רוחב רצועת דרך מס' 90 ל-50 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

התוכנית נועדה לאפשר תעסוקה והרחבה של הקיבוץ. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים, מבני ציבור ומבנים ומוסדות ציבור לחינוך. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למבני משק. שינוי יעוד מתעשייה קלה ומלאכה לארסנה ומתקנים הנדסיים. קביעה ופרוט התכלית המותרות לכל יעוד קרקע. קביעת הוראות בנייה. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1184
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	54,000		+24,000	30,000	מ"ר	מגורים
	400		+150	250	מס' יח"ד	
	54,000			54,000	מ"ר	תעסוקה
	14,000		+14,000		מ"ר	מבני ציבור
	100		100+		יח' אכסון	תיירות / מלונאות
	8,000		8,000+		מ"ר	

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
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	008-001	מגורים
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	011-010	מבנים ומוסדות ציבור
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	020	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	031-030	ספורט ונופש
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	036-035	מלונאות
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	040	תעשייה קלה ומלאכה
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	052-050	מבני משק
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	060	בית קברות
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	070	מתקנים הנדסיים
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	080	אחסנה ומתקנים הנדסיים
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	094-090	קרקע חקלאית
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	102-100	שטח ציבורי פתוח
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	115-110	דרך מאושרת
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	140-130	דרך מוצעת

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
16.5	195.000	מגורים	9.7	114.900	מגורים	
2.4	28.500	מבנים ומוסדות ציבור	9.3	110.100	מגורים מיוחד	
4.4	52.000	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	-	-	מבני ציבור	
2.2	26.000	ספורט ונופש	3.0	35.000	ספורט ותיירות	
4.8	57.000	מלונאות	-	-	מלונאות	
3.0	35.000	תעשייה קלה ומלאכה	10.6	126.000	תעשייה זעירה מלאכה ואחסנה	
26.2	311.000	מבני משק	11.6	137.500	מבני משק	
0.3	4.000	בית קברות	0.3	4.000	בית קברות	
1.9	23.000	מתקנים הנדסיים	1.0	12.000	אגני חימצון	
6.6	78.000	אחסנה ומתקנים הנדסיים	-	-	אחסנה ומתקנים הנדסיים	
4.8	57.000	קרקע חקלאית	7.1	84.000	קרקע חקלאית	
11.2	132.500	שטח ציבורי פתוח	0.1	1.440	שטח פרטי פתוח	
10	118.00	דרך מאושרת	3.3	40.000	דרך מאושרת	
5.7	67.000	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת	
-	-	שביל	0.3	4.000	שביל	
-	-	שטח שהתוכנית אינה חלה אליו	43.7	515.06	שטח שהתוכנית אינה חלה אליו	
100	1184.000	סה"כ	100	1184.000	סה"כ	

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים (תאי שטח: 001-008)
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני מגורים ומבני שירותים אישיים וציבוריים, חדרי שרות טכניים, שבילים, שטחים פתוחים מגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים, מתקני אשפה ביתית, דרכים ושטחי חניה וכל הדרוש לפעילות המגורים המשותפת.
4.1.2	הוראות
	א. לא יבנה מבנה במרחק קטן מ-100 מ' מבית הקברות בהתאם לתמ"א 19 סעיף 3.10. ב. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי "מקורות" ללא בניה. ג. לפני התכנון המפורט, יעשה תאום עם חברת "מקורות" להעתקת קווי המים.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח: 010-011)
4.2.1	שימושים
	באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי ציבור כמו מבני חינוך, תרבות, דת, בריאות.
4.2.2	הוראות
	א. הבנייה באזור תשתלב בסביבה הטבעית הקיימת. ב. חומרי זגמר יקבעו בתוכנית בינוי מפורטת שתאושר בועדה המקומית.

4.3	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (תא שטח: 020)
4.3.1	שימושים
	באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים ציבוריים בתחום החינוך.
4.3.2	הוראות
	א. הבנייה באזור תשתלב בסביבה הטבעית הקיימת. ב. חומרי זגמר יקבעו בתוכנית בינוי מפורטת שתאושר בועדה המקומית.

4.4	שם ייעוד: ספורט ונופש (תאי שטח: 030-031)
4.4.1	שימושים
	אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש והכולל: מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק וגני שעשועים, מזנון וכל השירותים הדרישים לקיום פעילות ספורט. מועדון רכיבה, מחסנים, וכל שירות אחר הנדרש להפעלתם, מרכז הדרכה, מבנים לרווחת הציבור, דרכים וחניות.
4.4.2	הוראות
	הבנייה באזור תשתלב בסביבה הטבעית הקיימת.

4.5	שם ייעוד: מלונאות (תאי שטח : 035-036)
4.5.1	שימושים
	<p>א. בתא שטח 035 - יותרו השימושים הבאים : אכסון מלונאי, מבנים ומתקנים לשרות האכסון המלונאי, לרבות, מבנה מרכזי ובו אולם כניסה, מזנון, משרדי הנהלה אחסון ותחזוקה וכן מגרשי ספורט ובריכת שחיה.</p> <p>ב. בתא שטח 036 - באזור זה קיימים חדרי עיון ובית כנסת לשרות האכסון המלונאי.</p>
4.5.2	הוראות
	<p>א. גובה כל מבנה באזור זה לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>ב. חומרי הבניה יהיו החומרים שמקובלים בבניה הקונבנציונלית ומתועשת, במשולב עם אבן מקומית.</p> <p>ג. שטחי הספורט יהיו בזיקה ישירה לפעילות התיירותית כגון : בריכת שחיה ומגרשי ספורט.</p> <p>ד. המבנים והמתקנים יהיו בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ה. באזור זה יותרו מתקנים ומבנים בהתאמה לנוף, מבניה קונבנציונלית.</p> <p>ו. קירות התמך יחופו באבן מקומית.</p> <p>ז. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכלול שרותי תיירות.</p> <p>ח. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>ט. התוכנית תעמודנה בכל דרישות החוק והתקנות בנוגע לנגישות לאנשים עם מוגבלויות.</p>

4.6	שם ייעוד: תעשייה קלה ומלאכה (תא שטח : 040)
4.6.1	שימושים
	<p>מיועד למבני תעשייה קלה, מלאכה ואחסנה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילויות אלו, מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית, מבני מלאכה ותעסוקה זעירה עבור תושבי המקום, משרדים, מחסנים דרכים, חניות, מתקני עזר, מתקני תשתית, אולמות תצוגה וחנויות המפעל, ששטחם אינו עולה על 300 מ"ר.</p>
4.6.2	הוראות
	<p>א. לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ - 30 מ' למבנה מגורים.</p> <p>ב. שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה. בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>ג. לא יותרו השימושים הבאים : 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> <p>ד. 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>ה. מתחמים בעלי פוטנציאל זיהום ינוקזו למתקן טיפול. מתחמים ללא פוטנציאל זיהום ינוקזו למערכת הניקוז הטבעית.</p>

4.7	שם ייעוד: מבני משק (תאי שטח: 052-050)
4.7.1	שימושים
	ישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים: מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית, מבני מלאכה זעירה עבור תושבי המקום, חממות ובתי צמיחה לרבות מתקנים לגידול דגים ואצות, בית אריזה, חדרי קירור, מוסך, סככות, אחסנה, שירותים טכניים, גידול בעלי חיים, תצוגה ושיווק תוצרת חקלאית, מבנים לעיבוד מזון לבע"ח, גנראטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית.
4.7.2	הוראות
	א. על השימושים המותרים באזור זה וההגבלות הסביבתיות ראה פרק 6.5.2 מבני משק, מבנים חקלאיים, תעשייה קלה ומלאכה. ב. המבנים יוקמו על-פי ההחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ותיאום מול היחידה לאיכות הסביבה אילת-אילות. ג. מתחמים בעלי פוטנציאל זיהום ינוקזו למתקן טיפול. מתחמים ללא פוטנציאל זיהום ינוקזו למערכת הניקוז הטבעית.

4.8	שם ייעוד: בית קברות (תא שטח: 060)
4.8.1	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.
4.8.2	הוראות
	א. תותר קבורה של בני המקום בלבד.

4.9	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים (תא שטח: 070)
4.9.1	שימושים
	אזור המיועד למתקני תשתית ושירותים הנדסיים. יותר להקים מבני שרות ותשתיות הנדרשים להפעלת המט"ש כגון: בריכות ומשטחי בטון, מבנה הפעלה מרכזי, חדרי חשמל ובקרה, מבנה מכונות ושרות, סככות תחזוקה ומתקני טיפול ומחסנים לשרות המט"ש. בתא שטח זה קיים מתקן לטיפול בשפכים. השימושים למתקנים הנדסיים יהיו עפ"י סעיף 7.5 לתמ"א 34: א. מתקנים לטיפול בשפכים ובבוצה. ב. דרך גישה, דרכים פנימיות וחניה לשירות המתקן. ג. מבנה מנהלת, תחזוקה ומבנים נלווים לפעילות מתקן הטיפול. ד. מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים. ה. קווי ומתקני תשתית, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל את מתקן הטיפול. ו. תחנת שאיבה לביוב.
4.9.2	הוראות
	א. השימושים המותרים באזור למתקנים הנדסיים וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. ב. המט"ש הינו זמני עד להתחברות למערכת האזורית.

4.10	שם ייעוד: אחסנה ומתקנים הנדסיים (תא שטח : 080)
4.10.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנים לאחסון ולמתקנים הנדסיים. בתא שטח 80 קיים מתקן פוטו-וולטאי בהספק חשמל של 4.95 מגוואט. עם תום השימוש במתקן פוטו-וולטאי, השימוש המותר יהיה אחסנה.
4.10.2	הוראות
	א. השימושים המותרים באזור למתקנים הנדסיים וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פי הנחיות לאיכות הסביבה המהוות חלק מתכנית זו. ב. גובה מרבי של מתקן פוטו-וולטאי לא יעלה על 20 מ' מעל הקרקע. ג. אין בהקמת המתקן כדי למנוע אפשרות לעשות שימוש במקביל בקרקע גם לצורך אחסנה. ד. פירוק המתקן עם גמר השימוש יעשה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. ה. חומרים מסוכנים יוחזקו על פי כל דין ובתיאום מול המשרד להגנת הסביבה. הוראות נוספות בפרק 6.5 2 מבני משק, מבנים חקלאיים, תעשייה קלה ומלאכה.

4.11	שם ייעוד: קרקע חקלאית (תאי שטח : 094-090)
4.11.1	שימושים
	א. השימושים המותרים בייעוד זה יהיו גידולים חקלאיים. ב. בתא שטח מס' 90 תותר הקמת מבנים חקלאיים לרבות חממות, סככות, מבני שמירה ואחסון, וכל הדרוש לפעילות תקינה של ייעוד זה, כמוגדר ע"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4.11.2	הוראות
	א. הכל על-פי תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. ב. המבנים החקלאיים יוקמו על-פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובתיאום מול היחידה לאיכות הסביבה אילת-אילות. ג. בתאי שטח המיועדים לקרקע חקלאית עובר צינור הנפט ובו תחום מגבלות בנייה ועבודות של 5 מ' מכל צד של הצינור. ד. לגבי תחום מגבלות קו הנפט יחולו ההוראות הנוגעות לדלק בסעיף תשתיות, תת סעיף 6.6.7

4.12	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (תאי שטח : 100-102)
4.12.1	שימושים
	שטח המיועד לגינון, חורשות, דרכי מעבר, שבילים, מתקני נוי, מתקני תשתית, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכול לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אילות. בתא שטח 101 תותר בנוסף בניית מתקנים למנוחה והצללה.
4.12.2	הוראות
	א. בשצ"פ, בתחום קו בניין הדרך הארצית, יותרו שימושים ע"פ תמא/3 בלבד. ב. לא תותר כל בניה או חניה שבין רצועת הדרך הארצית מספר 90 לבין קו הבניין של 50 מטר.

שם ייעוד: דרכים (תאי שטח: 110-115, 130-140)	4.13
שימושים	4.13.1
<p>א. דרכים ארציות-בתתאם כהוראות תמ"א 3.</p> <p>ב. דרכים מקומיות-תוואי ומיקום הדרכים כמסומן בתשריט.</p>	
הוראות	4.13.2
<p>א. 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.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p> <p>ד. בשום שלב לא תותר נגישות ישירה של כלי רכב מדרך ארצית מס' 90 לאזורי התעשייה ומבני המשק.</p> <p>ה. לא תהיה נגישות ישירה מדרך מס' 90 לשטחים הגובלים שלאורכה למעט החיבור הקיים.</p> <p>ו. המרחקים בין בתי הגידול לעצים שבין החניות לאורך הדרכים יהיה 12-48 מ'. גודל בתי הגידול לעצים לאורך החניות לא יקטן 41.5 מ'.</p> <p>ז. מתקנים לריכוז גזם לאורך הדרכים בסמוך לחצרות בתי המגורים. מתקן לפחות כל 60 מ'.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה באחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות	קווי בנין (מטר)		
				מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי				צידדי	צידדי-שמאלי		אחורי		
				עיקרי	שרות										עיקרי	שרות
מגורים	001	76,100	300	50	10	20	148	80	80	-	20	1	3	3	3	
	002	6,200	300	50	10	20	12	80	80	-	20	1	3	3	3	
	003	8,100	300	50	10	20	17	80	80	-	20	1	3	3	3	
	004	32,600	300	50	10	20	70	80	80	-	20	1	3	3	3	
	005	17,300	300	50	10	20	36	80	80	-	20	1	3	3	3	
	006	15,200	300	50	10	20	33	80	80	-	20	1	3	3	3	
	007	17,100	300	50	10	20	35	80	80	-	20	1	3	3	3	
	008	22,400	300	50	10	20	47	80	80	-	20	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור	010	5,000	500	50	10	30	-	100	100	10	30	1	3	3	3	
	011	23,500	500	50	10	30	-	100	100	10	30	1	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור לויגון	020	52,000	1,000	30	10	20	-	70	70	10	20	1	3	3	3	
	030	18,000	1,000	30	10	20	-	70	70	10	20	1	3	3	3	
ספורט ונופש	031	8,000	1,000	30	10	20	-	70	70	10	20	1	3	3	3	
	035	55,000	1,000	30	10	20	100	70	70	10	20	1	3	3	3	
מלונאות	036	2,000	1,000	30	10	20	-	70	70	10	20	1	3	3	3	
	040	35,000	1,000	50	10	10	-	80	80	10	10	1	3	3	3	
תעשייה קלה ומלאכה	050	81,000	1,000	50	10	-	-	60	60	-	-	-	3	3	3	
	051	108,000	1,000	50	10	-	-	60	60	-	-	-	3	3	3	
	052	122,000	1,000	50	10	-	-	60	60	-	-	-	3	3	3	
	מבני משק															

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)	תכסית תא משטח תא (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
				מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
				עיקרי	שרות												שרות	
בית קברות	060	4,000		10	5	-	15		-	10	8.5	2	-	3	3	3	4	
מתקנים הנדסיים	070	23,000	1,000	30	10	-	40		-	40	7	1	-	3	3	3	4	
אחסנה ומתקנים הנדסיים	080	78,000	1,000	50	10		60		-	60	12	2	-	3	3	3	4	
				מתקנים הנדסיים: 50			50		12	2	-	50	12	2	-	3	3	3
קרקע חקלאית	090	18,500	2,000	10	-	-	10		-	10	6.5	1	-	3	3	3	4	
	091	13,500	2,000	10	-	-	10		-	10	6.5	1	-	3	3	3	4	
	092	900	1,000		10	-	10		-	10	6.5	1	-	3	3	3	4	
	093	23,800	2,000		-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-		
	094	300	300		-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-		
	100	29,500	500		-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-		
שטח ציבורי פתוח	101	77,500	500	3	-	-	3		-	2,300	4	1	1	3	3	3	4	
	102	25,500	500	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-		

- (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 בעלי הזכויות בקרקע.
- (3) גובה מבנה יימדד ממפלס כניסה ראשי (על פי תכנית פיתוח שתאושר בוועדה מקומית).
- (4) קו בניין בדרך הסמוכה לתא השטח עדיף על קו הבניין הקדמי שבטבלה.
- (5) מתסן ביתי- מבנה עזר- יותר מבנה אחד בקווי בניין צידי ואחורי - 0. שטח המחסן לא יעלה 10 מ"ר ויהיה כלול בסה"כ אחוזי בניה.
- (6) חנייה - יותר לחקימה בקווי בנין קידמי - 0 וצידי - 0 (בפינת המגרש).
- (7) ביעוד מלונאות, בתא שטח מס' 036 - מבנה אחד לשרות האכסון המלונאי.

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

1. היתרי בניה ינתנו בהתאם לתוכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בניה ביעודי קרקע: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור חינוך, מלונאות, תעשייה קלה ומלאכה, ספורט ונופש, מבני משק, בית קברות ושטח ציבורי פתוח יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, ותכלול את המפורט להלן:
 - א. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית.
 - ב. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, מידות מנחות למבנים ולמרחקים בניהם, סוג הגגות, הנחיות לתכנון חזיתות, מיקום מתקנים כגון: קולטי שמש, דוד מים וכו'.
 - ג. 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.
 - ד. התכנית תקבע ותציג את רוס מפלס הכניסה הקובעת לבניינים.
3. 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.
4. תנאי להיתר בניה למבני משק ומבנים חקלאיים הינו קבלת המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
5. ביעוד מתקנים הנדסיים - תנאי להיתר בניה, תאום עם חב' "מקורות".
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
7. 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.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
9. תנאי למתן היתרי בניה להרחבת הכיבוץ מעבר למספר יחידות הדיור המאושר בתוכנית מס' 118/03/12 יהיה חיבור למתקן שפכים אזורי חדש ביטבתה. עם חיבור הקיבוץ למט"ש האזורי החדש כאמור באמצעות תחנת שאיבה, בוטל המט"ש המקומי בהתאם לתוכנית שיקום בריכות המט"ש שתוכן בתאום עם היחידה הסביבתית אילת - אילות.
10. היתרי בניה בשטח רצועת ההשפעה של הנחל יאושרו ע"י רשות הניקוז.
11. היתרי בניה יותנו בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
12. היתרי בניה לתחנת שאיבה לביוב ינתנו בתאום עם משרד הבריאות.
13. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
14. תנאי למתן היתרי בניה לשימושים העלולים לגרום למטרדי איכות אוויר ו/או ריח יהיה התקנת מערכות למניעת מפגעים אלה במידת הצורך.
15. תנאי למתן היתר בניה למפעל העלול לייצר מטרדי רעש יהיה הגשת דו"ח אקוסטי.
16. כל פעולת פיתוח בשטח טבעי בתרומי התוכנית או עבודה העלולה לסכן ערך טבע מוגן תעשה בתיאום עם נציג רט"ג.
17. תנאי להיתר בניה של היחידה ה-251 בישוב (כולל היחידות הקיימות והכאושרות) יהיה בדיקת הצדק לרמזור בצומת הכניסה לישוב וביציאה ממנו לכביש מס' 90. הבדיקה ותוצאותיה יתואמו עם רשות התמרור המקומית בכביש 90 (חברת נתיבי ישראל). במידה וכן יהיה הצדק לרמזור, הקמת הרמזור תהווה תנאי למתן היתר בניה ליחידה ה-301 בישוב.

18. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, קו נפט, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
19. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתית: תקשורת, חשמל, תחום מגבלות קו נפט, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצוינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שרפה. יותרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. החומרים, קירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים ובשטח למבני ציבור.
20. תנאי למתן היתר בניה, תאום עם חברת "מקורות".
21. יש לבצע בנייה משמרת מים בכל הייעודים למעט במתחמים בהם קיים פוטנציאל לזיהום. מתחמים אלו יש לנקז למתקן טיפול.
22. היתרי הבניה ביעוד מלונאות יהיו בהתאמה לתקנים הפיזיים התקפים ויהיו טעונים את אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים.
23. בשלב תכנון מפורט להיתר בניה, על יזם התוכנית להתייעץ עם יועץ ניקוז לגבי חיבור תעלת הניקוז הפנימית הקיימת להרחבה - בצד הצפון-מערבי של הקיבוץ.
24. הנחיות בנושא "עידות אדמה":
 א. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 ב. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע, תחשב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
25. התכנית תבוצע בשלבים על פי מתחמים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית. ביצוע מתחם, מבנה או כל קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר קבלת היתר מתאים. גבולות המתחמים יקבעו ע"י יזם התוכנית ובאישור הועדה המקומית.
26. אופן ביצוע התוכנית - היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע התוכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

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

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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 איכות הסביבה

- א. תכנון והקמת התאורה ההיקפית של היישוב יתואם מול רטי"ג, זאת על מנת לצמצם את זיהום האור אל עבר השטחים הפתוחים ושמורת הטבע הסובבים את היישוב. בין היתר יש להגביל את השימוש בתאורת לד לערך שלא יעלה על 3,000 יחידות קלווין, זאת ע"פי הוראות משרד הבינוי.
- ב. הנטיעות והגינות יהיו במיני צמחים המותאמים לתנאי האזור, תנאי הקרקע, האקלים ומיעוט המשקעים. לא ינטעו מיני פולשים (מיני שיטה אוסטרלית, מיני ינבוט, כנפון וכו') בתחום הגינות ואו החקלאות.
- ג. בעת גידור היישוב המורחב יש להימנע משימוש בגדר מסוג תלתלית סכינים, המסכנת את בעלי החיים בסביבה (בעיקר יונקים ועופות גדולים).

6.2. הוראות עיצוב ארכיטקטוני

הוראות בבינוי 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 ו/או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחויב באישור ועד הקהילה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

6.2.2 מחסן ביתי – מבנה עזר

יותר מבנה אחד, בקווי בניי צידי ואחורי - 0. בכל מקרה לא יוקם מחסן בחזית הקדמית. גובה מחסן עם גג שטוח לא יעלה על 2.5 מ'. מחסן עם גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3.5 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר ויהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שרית. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם בבניה 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 יותר 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

- א. תותר הצקנת ארובות לת:ורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מיכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי דלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית.
- ב. היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שהמיכל יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. המשטח הצמוד למאצרה בו מתבצעות פעילויות תדלוק יצופה אף הוא בחומר אטום בפני פחמימני דלק ושמנים והוא ינוקז למפריד שמן/ דלק.

6.2.5 דודי שמש

בג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות 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 ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

6.2.7 מבני ציבור

העמדת המבנים בשטח ובתכנית 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 מתכניה הפיתוח הסביבתי.

תכנית הפיתוח 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 ופריסות 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 אחסון 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 הבניה. באזור מגורים חלק מהחנייה תהייה במגרשי חנייה מרוכזים.
- ב. מיקום החניה וחומר הבניה יציינו בבקשה להיתר. יותר להקימה 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.
- ג. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לדרישות תקן החניה התקף (לפחות) בעת הוצאת היתר הבניה.
- ד. יש לספק חניה לאורחים בשיעור 30% ממספר יח' הדירור. ניתן לכלול חניה לאורך הכביש (בתחום זכות הדרך) לצורך זה.

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 למט"ש ולמתקן השאיבה בתאום עם משרד הבריאות והיחידה הסביבתית אילת - אילות.
- ג. תוכן תוכנית ניטור ריח, זיהום קרקע ומי תהום עבור המט"ש בתאום עם היחידה הסביבתית אילת - אילות.
- ד. תחנת השאיבה העתידית, אשר תחליף את המט"ש הקיים, תצויד במשאבות זורביות, 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

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 שמן/דלק.
3. היתר להצבת גנרטור יחייב אף הוא קירוי והצבתו ע"ג משטח מצופה בחומר אטום בפני פחמימני דלק ושמנים ומנוקז למפריד שמן/דלק.
4. היתר בניה יותנה בקבלת אישור מהנדס הועדה בדבר קיומו של פתרון לאיסוף וסילוק פסולת על פי כל דין.
5. היתרי הבניה למבני משק, מבנים חקלאיים ותעשייה יחויבו בתאום עם היחידה הסביבתית אילת-אילות לקביעת מרחק מזערי ממגורים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים (ריחות, פסולת, ניקוז, שפכים וכדומה).

6.6 תשתיות

כל מערכות התשתית יונחו לשביעות רצוןן של הרשויות המוסמכות.

6.6.1 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.

6.6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.6.3 ביוב

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

6.6.4 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פ"טי 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 במרווחיכ שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ג. קו חשמל 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:

מציר 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 אורירי 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 עכ חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הכמתם 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 ואו 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 שניהנה 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.

6.6.5 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.6.6 מתקני תקשורת

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

6.6.7 דלק

- על רצועת קי הנפט "16 עם תחום מגבלות של 5 מ' מכל צד 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 סיור של קצא"א לאורך רצועת קו הנפט לכל הקשור לצורכי טיפול ותחזוקה של קו הנפט, ואין להקים גידור או מחסום מכל סוג למעבר רכב סיור.

6.7. הוראות כלליות**6.7.1 תחום השפעה**

בתחום ההשפעה של המט"ט, כמסומן בתשריט, אין לבנות שימישים רגישים כגון: תיירות, מגורים, בתי-ספר וכו'.

6.7.2 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.

6.7.3 חלוקה ורישום

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

6.7.4 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים רבנויים 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 רשאים 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.

6.8. הריסת מבנים

- מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה רריסת המבנה.
- היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים המסומנים בתשריט להריסה.

6.9. דרכים וחניות

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

6.10. 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, איזורור 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. גינון חסכוני במים, מחזור מים יהיה בהתאם לתקנות המתעדכנות מעת לעת. הפרדת פסולת למחזור. 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' 118/03/12 - לא מחייבת התחברות למתקן טיהור השפכים האזורי החדש ביטבתה.	ל"ר
ב	הקמת יחידות דיור מעבר למספר המאושר בתכנית מס' 118/03/12 תחייב התחברות למתקן טיהור השפכים האזורי החדש ביטבתה.	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 14/5/17	חתימה: (ח) אריה ס	שם: מרסל דובאה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	קיבוץ קטורה אגודה שיתופית מ.א. 570022699	תאגיד: שם רשות מקומית:	
תאריך: 22/09/2009	חתימה: אריה ס	שם: אלכס גרינבאום	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 512283995	מספר תאגיד:	תאגיד: א.ג.ס אדריכלים	
תאריך:	חתימה:	שם: מרסל דובאה	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: קיבוץ קטורה		
תאריך:	חתימה:	שם: רשות מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		