

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי "שמעוניים"

תכנית מפורטת 2/118/03/7
שינוי לתכנית מפורטת מס' 118/03/7 (ע/32), 1/118/03/7 וכפיפות לתכנית 7/מפ/1039

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז הדרום

הוועדה המחוזית לחליטה ביום:

30/9/13

לאשר את התכנית

הוראות התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

קיבוץ אורים

יו"ר הוועדה המחוזית

14/1/2014

תאריך

פברואר 2005
נובמבר 2005
פברואר 2007
אוגוסט 2007
אוקטובר 2007
דצמבר 2007
אפריל 2008
יולי 2008
אוגוסט 2008
נובמבר 2008
פברואר 2009
אוגוסט 2009
נובמבר 2009
דצמבר 2010
מרץ 2011
אפריל 2011
פברואר 2012
יולי 2012
ספטמבר 2012
מרץ 2013
מאי 2013
אוקטובר 2013
דצמבר 2013



מבוא דברי הסבר לתכנית

קבוץ אורים נמצא בנגב המערבי בתחום מ. א. אשכול. מטרת התכנית היא הרחבת הישוב לכדי 1200 נפש, ע"י תוספת של 384 יחידות דיור בשטח מזערי של 0.55 דונם, שימור המורשת התרבותית של הקיבוץ, תוספת והסדרת שימושי הקרקע בתחום הישוב אשר ישרתו את הצרכים של הישוב המוגדל כגון: אזור מגורים, אזור מבני ציבור עבור מערכות חינוך, תרבות ובריאות, אזור ספורט ומסחר על מנת לספק שרותים לכל משקי הבית, וכן תוספת של שטחי תעשייה ומלאכה, תיירות ונופש, לשם חיזוק כלכלי והבטחת התפתחותו של הישוב.

להלן פרוט חישוב יחידות הדיור, עפ"י פרוגרמת משרד החקלאות.

מצאי הדירות	105 דיור קבע	(76 – 90 מ"ר)
	11 דירות	(לאחר איחוד של שתי דירות קטנות: כ-80 מ"ר כ"א)
	50 רווקיות (דיור זמני שלא נכלל במניין יח"ד.	שטחן קטן מ-55 מ"ר)
סה"כ	116	יח"ד למניין הדיור הקיים (105 + 11 דירות מאוחדות)

תוספת מתוכננת ע"י הרחבת הקיבוץ 384 יח"ד (*)
סה"כ יחידות בקיבוץ ועפ"י ת.מ.א. 35 500 יח"ד (116+384)
הצפיפות המוצעת היא של 1.5 יח"ד לדונם על פי תמ"א 35.
(*) התוספת מתייחסת לכ-129 מגרשים מגורים, ו-255 יח"ד בשטחי מגורים ללא חלוקה.

כמו כן, באזור תעשייה מצויים שני מפעלים פעילים כדלהלן:
נעם אורים – המייצר חומרי בידוד לבידוד וכן בד גיאוטכני.
סונראל – המייצר אריזות קטנות למוצרי נוי ותכשיטים.
סה"כ בשטח הבניה המבוקש 47,488 מ"ר.

על פי פרוגרמה לבתי עלמין השטח הנדרש ל-25 שנה ולפי חישוב שטח לפי שיטה ב' (בית עלמין קטן) הוא 0.96 דונם. שטח בית עלמין המוצע (על פי הקיים) הוא 3.15 דונם.

עבודות עפר בתחום התכנית מתוכננות באופן מאוזן בין חפירה ומילוי כך שבפועל לא יהיו עודפי עפר לפינוי מהאתר.

1. המקום
- 1.1 מחוז : הדרום
- 1.2 נפה : באר שבע
- 1.3 המקום : קיבוץ אורים - מ.א. אשכול
- 1.4 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- 1.5 מגיש התכנית : קיבוץ אורים באמצעות מורשה חתימה עוזי דורי ת.ז 055642748
- 1.6 המתכנן : אברהם אידלשטיין - א. ב.מתכננים מ.א. שער הנגב ד.נ.חוף אשקלון 89100
- 1.7 גושים : 100214/2 חלקות 9,24,32,33,43 (חלקים), 100290/1 חלקה 2,3 (חלקי); 100289/1 חלקה 18 (חלקי)
- 1.8 שטח התכנית : 2796.79 דונם

2. שם התכנית
- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2/118/03/7 .
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 118/03/7 (ע/32), לתכנית מפורטת 1/118/03/7, וכפיפות לתכנית מפורטת 1039/7/מפ.

3. מסמכי התכנית
- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- א. 24 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
- ב. גליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 2500:1. (להלן "התשריט")
- ג. נספח תנועה וחניה מנחה ערוך בקני"מ 1250:1 (2 גליונות).
- ד. נספח תנועה, חניה ובינוי לתחנת תדלוק פנימית בקני"מ 500:1.
- ה. נספח בינוי לבית עלמין בקני"מ 250:1.
- ו. נספח פרוגרמטי.
- ז. נספח מים מנחה : תשריט בקני"מ 2500:1 וחוברת.
- ח. נספח שימור נגר מנחה.
- ט. נספח ניקוז מנחה בקני"מ 2500:1 וחוברת.
- י. נספח פסולת.
- יא. נספח סקר פיזור ריחות.
- יב. נספח ביוב מנחה : תשריט בקני"מ 2500:1 וחוברת
- יג. נספח בינוי עקרוני מנחה למתקן טיפול בשפכים בקני"מ 500:1.
- יד. נספח הידרולוגי סביבתי על פי תמ"א 4/ב/34.
- טו. נספח הידרולוגי סביבתי על פי תמ"א 4/18.
- טז. תיק תיעוד מקדים לקיבוץ אורים.
- יז. נספח 1-תיעוד מקדים – מבנה ותכולה – מתחם הדשא המרכזי, קיבוץ אורים (על בסיס הנחיות מנהל מינהל התכנון (מרץ 2008)) מחייב מצ"ב כחלק מהוראות התכנית.
- יח. תיק תיעוד מקדים לשימור עצים מנחה.
- יט. סקר עצים בוגרים הכולל חוברת ו-2 גליונות תשריט בקני"מ 1250:1.
- כ. סקר סייסמי.

4. מטרות התכנית
- א. הסדרת אזור המגורים הקיים והקמת שכונת מגורים חדשה. שטח "המחנה" הקיים מתוכנן להכיל 116 יח"ד קיבוציות ואזור ההרחבה הקהילתית מתוכננת ל-384 יח"ד בשטח מזערי של כ-0.55 דונם נטו כל אחד. סה"כ יחידות הדיור המתוכננות בקבוץ 500 יח"ד.
- ב. קביעת הוראות בדבר תכליות ושימושים מותרים, קוי בניין, זכויות בניה, הוראות סביבתיות, וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ג. כמו כן התכנית משנה יעוד כדלהלן :
משטח חקלאי לאזור מגורים

- משטח חקלאי לאזור מגורים א'
- משטח חקלאי לאזור מגורים ב'
- משטח חקלאי לבנייני ציבור
- משטח למגורים לשטח לבנייני ציבור
- משטח מגורים לאזור שטח ספורט
- משטח מגורים לאזור מלונאות ונופש
- משטח מגורים לאזור שירותי תיירות ומסחר
- משטח מגורים לאזור תעשייה ומלאכה
- משטח מגורים למתקנים הנדסיים
- משטח מגורים לשטח לבנייני משק
- משטח מגורים לבית עלמין
- משטח מגורים לשטח חקלאי מיוחד
- משטח בנייני משק לאזור תעסוקה
- משטח מגורים קיים לשטח פרטי פתוח
- משטח חקלאי לשטח פרטי פתוח
- משטח בנייני משק לתחנת תדלוק
- משטח ללא יעוד לקרקע חקלאית עם זיקת הנאה למעבר ברכב
- משטח ללא יעוד לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
- ד. התכנית מתווה דרכים חדשות.
- ה. הסדרת הנגישות מדרך אזורית 234.
- ו. קביעת הוראות שימור המורשת התרבותית של הקיבוץ.
- ז. קביעת הנחיות לשימור נגר.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה את התכניות מסי' 1/118/03/7 ו-118/03/7 (ע/32) בגבולות הקו הכחול של תכנית זו וכן כפופה לתכנית 1039/מפ/7. התכנית כפופה להוראות תמ"א 1/12.

6. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. תנאים להוצאת היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים המפורטים להלן:

- 7.1 הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית זו תכלול, בין היתר, מיקום המבנים, דרכי גישה, גובה מפלס הקרקע, גובה מקסימלי של המבנים, תצורת הגגות מפתחיים, חומרי גמר, פירטי מקום מתקנים טכניים, פרטי פיתוח נופי עיצובי.
- 7.2 כל בקשה להיתר בניה תיכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה על פינוי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר עפ"י דין.
- 7.3 היתרי בניה למבני התעשייה, מבני המשק והמט"ש יתואמו עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- 7.4 תנאי למתן היתר בניה לאכסון מלונאי ולצימרים מתוקף תכנית זו במגרשים 600-601 יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות.
- 7.5 היתר בנייה ינתן רק לאחר ביצוע עבודות הניקוז ובאישור רשות הניקוז.
- 7.6 היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המקומית.
- 7.7 תנאי למתן היתר למתקן לטיהור מי שופכין הוא הצגת הפתרונות הטכנולוגיים למניעת מטרדי ריחות, לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- 7.8 תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע צומת הכניסה מדרך מסי' 234 על פי התכניות שתאושרנה ע"י החברה הלאומית לדרכים.
- 7.9 תנאי למתן היתר בניה למבני משק יהווה תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

7.10 תנאי למתן היתר בניה לתחנת התדלוק יהיה התאמתה לדרישות האחרונות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנות תדלוק. היתר הבניה לתחנה יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה ע"י מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר הנחיות המשרד הגנת הסביבה כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור.

7.11 תנאים למתן היתר בניה למתקן לטיפול במי שפכים :

א. הצגה ואישור כל פרטי התכנון, תפעול וניטור על ידי היחידה הסביבתית נגב מערבי של המשרד להגנת הסביבה.

ב. תאום התכנון המפורט עם רשות הניקוז ובחינת הצורך באיטום הבריכות עם השירות ההידרולוגי.

ג. תנאי להפעלת המתקן לטיפול במי שופכין יהיה יבוש ושיקום הבריכות הישנות.

ד. אישור משרד הבריאות.

7.12 היתרי בניה לתחנת התדלוק מותנים בהגשת תכנית לסקר זיהום קרקע לצורך פסילת חשש לזיהום קרקע כתוצאה מהעדר אמצעים למניעת דליפות דלק וניקוז תשטיפים במתקנים הקיימים. התכנית תוכן בהתאם להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה. היתרי הבניה לתחנת התדלוק מותנים בשדרוג התחנה. תוגש תכנית שדרוג התחנה לאישור המשרד להגנת הסביבה בהתאם לממצאי הסקר. התכנית תכלול: שלבי ביצוע ולוח זמנים לשדרוג התחנה על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים מדלקים) (תחנות דלק), התשנ"ז-1997 והנחיות מעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.

7.13 היתרי בניה יותנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

7.14 תנאי לבקשה לביצוע עבודות במבנים לשימור :

א. תיעוד הנכס, הפקדת עותק של תיק התיעוד בארכיון הקיבוץ לעיון הציבור, והעברת עותק קשיח ודיגיטאלי לוועדה מקומית. למבנים יוכן תיק תיעוד (תעוד מפורט) למבנה על פי הנחיות מנהל מינהל התכנון (מרץ 2008) על ידי אדריכל/היסטוריון/גיאוגרף בעל ניסיון בתיעוד מבנים.

ב. הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 על ידי אדריכל בעל ידע בשימור. התוכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד כאמור ותכלול הוראות לעניין שימור, פיתוח, ניהול, הצגה ותחזוקה של המבנה ושל סביבתו הקרובה. הוראות השימור, יתבססו על ההוראות המפורטות בסעיף 8.24. התוכנית, ובכלל זה הפרטים הנדרשים וקנה המידה שלהם, תוכן על פי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

ג. תנאי להרחבת מבנה המקלחת הציבורית (מבנה מס' 5 במרשם מבנים לשימור) הוא :

1. תוכנית השימור תכלול, בנוסף לאמור לעיל, פירוט של האמצעים הנדרשים להגנה על מבנה המקלחת הציבורית במהלך עבודות הריסה ו/או חפירה ו/פיתוח ו/או בנייה ופירוט של הכלים להבטחת המשך הפעילות במבנה במהלך העבודות הללו.

2. תנאי להיתר לעבודות הריסה ו/או חפירה ו/או פיתוח ו/או בנייה הוא השלמת הפעולות המיועדות להגנה על המבנה המיועד לשימור במהלך העבודות.

3. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הסרת מכשולים להשמש המבנה לשימור או להמשך הפעילות בו, אם אלו נוצרו כתוצאה מעבודות ההרחבה.

7.15 תנאי לבקשה להיתר בנייה/פיתוח בגבולות מתחם לשימור/מתחם לשימור נופי יהיה :

א. תיעוד הנכס, הפקדת עותק של תיק התיעוד בארכיון הקיבוץ לעיון הציבור, והעברת עותק קשיח ודיגיטאלי לועדה מקומית. למבנים יוכן תיק תיעוד (תיעוד מפורט) למבנה על פי הנחיות מנהל מינהל התכנון (מרץ 2008) על ידי אדריכל/היסטוריון/גיאוגרף בעל ניסיון בתיעוד מבנים.

ב. תיעוד המתחם, הפקדת עותק של תיק התיעוד בארכיון הקיבוץ לעיון הציבור, והעברת עותק קשיח ודיגיטאלי לועדה המקומית. התיעוד ייעשה עפ"י נספח תיעוד מקדים – מבנה ותכולה – מתחם הדשא המרכזי, קיבוץ אורים. (נספח מחייב לתוכנית זו).

ג. ניתוח נופי אשר יוודא כי הבנייה ו/או הפיתוח המוצעים שומרים על ערכי המתחם. הניתוח יכלול, בין היתר, תיאור מילולי של המתחם ושל השפעת הבניה המוצעת על ערכיו של המתחם ועל מרכיביו. הכל בליווי חתכים, צילומים, מבטים, מפות וכל אמצעי גרפי אחר להדגמת הניתוח. סעיף זה לא יחול על דרך מס' 1.

ד. אישור תוכנית לבנייה ולפיתוח המוצע על רקע הסביבה בקני"מ 1:250 על ידי הוועדה המקומית. התוכנית תוכן בהתייעצות עם יועץ שימור בעל ניסיון במכלולים היסטוריים. סעיף זה לא יחול על דרך מס' 1.

1. התוכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד כאמור.

2. התוכנית תכלול הוראות שימור, פיתוח, עיצוב, ניהול, הצגה ותחזוקה.

הוראות השימור בתוכנית יתבססו על ההוראות המפורטות בסעיף 8.24.

3. התוכנית תשמור ככל האפשר על המאפיינים של המתחם, על שטחים פתוחים במתחם, ועל היחס הקיים בין הבנוי לפנוי במתחם.

ה. תנאי להעתקת העצים בשדרה לאורך כביש הכניסה לקיבוץ (מתחם מס' 10 במרשם מבנים לשימור, מתחמים לשימור, ושימור נופי) הוא קבלת היתר בנייה להרחבת הדרך ו/או לתשתיות, והתחייבות להעתקת העצים אל שולי רצועת הדרך על מנת ליצור שדרת עצים חדשה.

7.16 על אף האמור לעיל, תנאי לבקשה להרחבת שבילים ו/או התוויית שבילים חדשים בתחומי מתחם הדשא המרכזי (מתחם מס' 8 במרשם מבנים לשימור, מתחמים לשימור, ושימור נופי), שאינם בתחומי הדשא המרכזי (מתחם מס' 9 במרשם), הוא תיעוד צילומי של המצב הקיים, צירוף הצילומים יחד עם מפה מצבית בקני"מ 1:250 למסמכי הבקשה לעבודות, והפקדת הצילומים והמפה בארכיון הישוב לעיון הציבור.

7.17 תנאי למתן היתר בניה במגרשים 200-246 יהיה אישור תשריט חלוקה.

7.18 תנאי להריסת מבנים בתחום המגרשים מס' 1,6,8,11,15,21,23,25,41-43,61,92-94,103,104,125,131,139-142,601,711,712 מס' 2 יהיה צירוף צילומים של חזיתות המבנה, מפה מצבית בקני"מ 1:250 למסמכי הבקשה להריסה, והפקדת הצילומים והמפה בארכיון הישוב לעיון הציבור.

7.19 היתרי הבנייה מותנים בהגשת **תכנית לסקר זיהום קרקע** לצורך פסילת חשש לזיהום קרקע כתוצאה מהעדר אמצעים למניעת דליפות דלק וניקוז תשטיפים במתקנים הקיימים. התכנית תוכן בהתאם להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה.

7.20 היתרי הבנייה מותנים בשדרוג התחנה. תוגש **תכנית שדרוג** התחנה לאישור המשרד להגנת הסביבה בהתאם לממצאי הסקר. התכנית תכלול: שלבי ביצוע ולוח זמנים לשדרוג התחנה על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים מדלקים) (תחנות דלק), התשנ"ז-1997 והנחיות מעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.

7.21 היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות התקן ישראל ת"י 413.

8. תכליות ושימושים מותרים

8.1 אזור מגורים (מגרשים 1-6).

באזור זה תותר הקמת בניני מגורים, ממ"דים, מדרכות, ומחסנים צמודים למגורים, שבילים ותשתיות.

8.1.1 מפלס הכניסה הקובע לבנין יהיה עד 50 ס"מ מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה.

8.1.2 גגות - תותר בניית גגות משופעים או משולבים.

- גובה מירבי לגגות שטוחים יהיה 7.5 מטרים ממפלס המדרכה.
גובה מירבי בגגות משופעים יהיה 8.5 מטרים ממפלס המדרכה.
- 8.1.3 חניה - החניה תהיה על פי תקן חניה ארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה ובמתחמי חניה מרוכזים.
- 8.1.4 מתקנים על הגג - כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש ומערכות להפקת אנרגיה וכו') יחויב במסתור מבונה מחומר הבניה של החזית. גובה מירבי למתקנים על הגג עד 1.5 מ' מעל הגג הבנוי. קולטי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. מראות הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה, כנ"ל לגבי מערכות להפקת אנרגיה סולרית.
- 8.1.5 מחסן-תותר בניית מחסנים בשטח של עד 12 מ"ר בצמוד למבנה העיקרי. הגג ינוקז אל תוך המגרש. המחסנים יבנו מבלוקים בציפוי טיח, או מעץ, עם גגות רעפים או דמוי רעפים או גג בטון.
- 8.1.6 מיכלי גז ודלק-להסקה - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויסתרו מהכביש.
- 8.1.7 מסתור כביסה/חצר משק - פתרון לתליית כביסה בסמכות לבית יהיה באופן שאינו נראה מהכביש.
- 8.1.8 חומרי גמר:
- א. קירות - טיח חלק ומגורד ב- 3 גוונים על פי בחירת האדריכל, ו/או בטון חזותי חשוף. כמו כן יותר שימוש בציפוי אבן. כמו כן יותר שימוש של אלומיניום וזכוכית בפתחים.
- ב. משטחי ריצוף בתחום המגרש יהיו על-פי רצון הדייר.
- ג. שילוט - שמות המשפחות לאורך הרחוב יהיה אחיד על-פי מפרט שיאושר על ידי החברה המפתחת את השטח.
- 8.2 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 372-247, 374, 392, 393):
- 8.2.1 באזור זה תותר בניה למגורים, מרתף, חניה מקורה, מחסן וממ"ד. בכל מגרש באזור זה תותר בניית יחידת דיור אחת בלבד.
- 8.2.2 מפלס הכניסה הקובע לבנין יהיה עד 50 ס"מ מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה.
- 8.2.3 גגות - תותר בניית גגות משופעים או משולבים. גובה מירבי לגגות שטוחים יהיה 7.5 מטרים ממפלס המדרכה. גובה מירבי בגגות משופעים יהיה 8.5 מטרים ממפלס המדרכה.
- 8.2.4 בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקירות המבנה בקומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד. תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאורור אשר יחרגו עד 1.0 מ' מקו בנין. גובה קומת המרתף 2.20 מ' (ולא יותר מ- 80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת).
- 8.2.5 חניה - החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן חניה ארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.
- קרוי החניות יהיה אחיד על-פי נספח פרטי עיצוב שיאושר ע"י הועדה המקומית בשטח של 15 מ"ר לרכב. תותר חניה כחלק מהמבנה העיקרי. תותר חניה בגבול המגרש הצידי והקדמי, בקו בנין 0. ניקוז גגות המבנים יהיה אל תוך המגרשים.
- 8.2.6 מתקנים על הגג - כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש ומערכות להפקת אנרגיה וכו') יחויב במסתור מבונה מחומר הבניה של החזית. גובה מירבי למתקנים על הגג עד 1.5 מ' מעל הגג הבנוי. קולטי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. מראות הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה, כנ"ל לגבי מערכות להפקת אנרגיה סולרית.
- 8.2.7 מסתור כביסה/חצר משק - פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש.
- 8.2.8 מחסן- תותר בניית מחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, בקו בנין אחורי וצידי 0. במקרים שבהם המגרש פונה לשצ"פ או לדרך תותר בניית מחסן בחזיתות הנגדיות.

הגג ינוקז אל תוך המגרש. המחסנים יבנו מבלוקים בציפוי טיח, או מעץ, עם גגות רעפים או דמוי רעפים או גג בטון.
8.2.9 מיכלי גז ודלק-להסקה - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויסתרו מהכביש.
8.2.10 חומרי גמר:

- א. קירות - טיח חלק ומגורד ב- 3 גוונים על פי בחירת האדריכל, ובטון חזותי חשוף. כמו כן יותר שימוש בציפוי אבן. כמו כן יותר שימוש של אלומיניום וזכוכית בפתחים.
- ב. קירות תומכים וגדרות - יהיו עשויים אבן אחידה בכל שכונה. גובה של עד 1.20 מ' מפני המדרכה.
- ג. משטחי ריצוף בתחום המגרש יהיו על-פי רצון הדייר.
- ד. שילוט - שמות המשפחות לאורך הרחוב יהיה אחיד על-פי מפרט שיאושר על ידי החברה המפתחת את השטח.

8.3 אזור מגורים א' (ללא חלוקה) (מגרשים מס' 200-237, 246-239):

- 8.3.1 באזור זה תותר בניה למגורים, מרתף, חניה מקורה, מחסן וממ"ד. בכל מגרש באזור זה תותר בניית יחידת דיור חד משפחתית על פי הצפיפות המינימלית נטו למגורים בהתאם לקבוע בתמ"א 35, 1.5 יח"ד לדונם, ועל פי תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.
 - 8.3.2 מפלס הכניסה הקובע לבנין יהיה עד 50 ס"מ מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה.
 - 8.3.3 גגות - תותר בניית גגות משופעים או משולבים. גובה מירבי לגגות שטוחים יהיה 7.5 מטרים ממפלס המדרכה. גובה מירבי בגגות משופעים יהיה 8.5 מטרים ממפלס המדרכה.
 - 8.3.4 בכל יחידת דיור ניתן לכלול מרתף סגור. קומת המרתף לא תחרוג מקירות המבנה בקומת הקרקע. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד. תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאוורור אשר יחרגו עד 1.0 מ' מקו בנין. גובה קומת המרתף 2.20 מ' (ולא יותר מ- 80 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת).
 - 8.3.5 חניה - החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן חניה ארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.
- קרוי החניות יהיה אחיד על-פי נספח פרטי עיצוב שיאושר ע"י הועדה המקומית בשטח של 15 מ"ר לרכב. תותר חניה כחלק מהמבנה העיקרי.
- תותר חניה בגבול המגרש הצידי והקדמי, בקו בנין 0. ניקוז גגות המבנים יהיו אל תוך המגרש.
- 8.3.6 מתקנים על הגג - כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש ומערכות להפקת אנרגיה סולרית וכו') יחויב במסתור מבונה מחומר הבניה של החזית. גובה מירבי למתקנים על הגג עד 1.5 מ' מעל הגג הבנוי. קולטי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. מראות הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה, כני"ל לגבי מערכות להפקת אנרגיה סולרית.
 - 8.3.7 מסתור כביסה/חצר משק - פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש.
 - 8.3.8 מחסן- תותר בניית מחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, בקו בנין אחורי וצידי 0. במקרים שבהם המגרש פונה לשצ"פ או לדרך תותר בנית מחסן בחזיתות הנגדיות. הגג ינוקז אל תוך המגרש. המחסנים יבנו מבלוקים בציפוי טיח, או מעץ, עם גגות רעפים או דמוי רעפים או גג בטון.
 - 8.3.9 מיכלי גז ודלק-להסקה - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויסתרו מהכביש.
8.3.10 חומרי גמר:
- א. קירות - טיח חלק ומגורד ב- 3 גוונים על פי בחירת האדריכל, ובטון חזותי חשוף. כמו כן יותר שימוש בציפוי אבן. כמו כן יותר שימוש של אלומיניום וזכוכית בפתחים.

- ב. קירות תומכים וגדרות - יהיו עשויים אבן אחידה בכל מבני או שכונה.
גובה של עד 1.20 מ' מפני המדרכה.
ג. משטחי ריצוף בתחום המגרש יהיו על-פי רצון הדייר.
ד. שילוט - שמות המשפחות לאורך הרחוב יהיה אחיד על-פי מפרט שיאושר על ידי החברה המפתחת את השטח.

8.4 אזור מגורים מיוחד (מגרשים מס' 8,11,15)

יותר שימוש ב-50 יחידות הדיור הקיימות עבור מגורים זמניים המיועדים לקליטת חיילים וכד', שישמשו את הדייר לתקופת זמן מוגבלת. המבנים ינוהלו ע"י האגודה השיתופית ולא תותר חלוקת משנה של המגרש.
שטח יחידת המגורים הקטנה לא יעלה על 55 מ"ר.

8.5 שטח לבנייני צבור (מגרשים מס' 21,23,25,650,651,652)

אזור זה נועד להקמת מבנים לצרכי ציבור כמפורט להלן:

1. משרדים למוסדות מקומיים
 2. מבני בריאות תרבות ודת.
 3. מועדונים (מועדון תרבות עבור מבוגרים, מועדון נוער וכדומה).
 4. מבני חינוך.
 5. מבני תנועות נוער וילדים.
 6. חדר אוכל ומטבח.
 7. מכבסה.
 8. מחסן בגדים כללי.
 9. אולם מופעים.
 10. מרכולית.
 11. שבילים ומדרכות.
 12. חדר שנאים.
- 8.5.1 גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות. ניתן לכלול בבנין אחד מספר תכליות המפורטות לעיל.
- 8.5.2 מגרשים מס' 21, 23, 25 מיועדים לצרכי ציבור הקהילה המקומית בלבד.
- 8.5.3 יותר בניית מרתפים למטרות אחסנה, חדרי מערכות טכניות וחדרי תחזוקה.

8.6 שטח פרטי פתוח (מגרשים מס' 93,94)

אזור המיועד לגינון וחורשות, גנים ציבוריים, כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים. כמו כן, תותר הקמתם של תחנות השנאה לשם הספקת החשמל להרחבת הקיבוץ. על פי הנחיות והפרשיה הטכנית המלווה תכנית זו בנספח התשתיות. יותרו עבודות פיתוח והנחת קוי תשתיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב. כמו כן תותר הצבת טרנספורמטור לחשמל, והקמת תחנות טרנספורמציה תוך שמירת מרחקים של 6 מ' ממבני מגורים ומבני ציבור.
מגרשי ספורט ומתקני משחקים.
שטחים לצרכי ניקוז, ומערכות תשתית.
מעברים להולכי רגל.
מוקדי שירות שכונתי כגון: תחנות אוטובוס וכדומה.
יותרו שבילים ומדרכות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, מצללות ופיסול סביבתי.

8.7 שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 92,623-625,637-627,644-647)

אזור מיועד לגינון, גנים ציבוריים, ניקוז נגר עילי, מעבר תשתיות, מתקני משחק וספורט, מעבר להולכי רגל.
יותרו תחנות אוטובוס, חניות ציבוריות, שבילים ומדרכות, מתקנים לאצירת אשפה, מצללות ופיסול סביבתי, תחנות טרנספורמציה, חדרי רחק (בזק).
כמו כן, תותר הקמתם של תחנות השנאה לשם הספקת החשמל להרחבת הקיבוץ, על פי הנחיות והפרשיה הטכנית המלווה תכנית זו בנספח התשתיות. ישמר מרחק של 6 מ' ממבנה התחנה למבני מגורים ולמבני ציבור.

8.8 אזור מלונאות ונופש (מגרשים מס' 600 ו-601)

באזור זה יותר הקמת בית מלון כפרי וצימרים בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה.

סה"כ יח' האכסון המלונאי לא יעלה על 100 יחידות ויחידות קיט (צימרים) לא יעלה על 150 יחידות.

מלון הנופש יותאם לאופי הכפרי של האזור.

יותר בנית מרתפים למטרות אחסנה, חדרי מערכות טכניות וחדרי תחזוקה.

8.9 אזור מסחרי (מגרש מס' 42)

באזור זה מותר לבנות מבנים הקשורים לשימושים מסחריים ושרותי מסחר קמעונאי לתושבים, שלא יעלה על- 1000 מ"ר למטרה זו כגון: מרכולית, מוצרי גינון וכד'. כמו כן יכללו שימושים כדלהלן: יריד חקלאי, תצוגה ומכירת עבודות ומוצרים של תושבי האזור. יותרו הקמת מזנון ובית קפה.

8.10 אזור תעשייה ומלאכה (מגרשים מס' 55.1, 55.2)

אזור זה נועד למבני תעשייה, ייצור, אחסנה, אנרגיה ותחזוקה, אולמות תצוגה, חנות מפעל לממכר מוצריו עד לגודל של 200 מ"ר, וכן שרותים הקשורים לפעילות זו: מבני עזר, מלאכה, תצוגה, מנהלה, דרכי גישה וחניה. כמו כן, יותרו הקמת מבנים שישמשו למשרדים ושרותים טכניים של אזור התעשייה, מזנון ושרותים נלווים, לרבות פתרון קדם לטיפול בשפכים במידת הצורך. כל סוג תעשייה ו/או מלאכה שיקומו באזור המיועד לתעשייה יחויבו באישור היחידה הסביבתית נגב מערבי. לא יותרו כל תעשייה ו/או מלאכה שאינה עומדת בהוראות ובדיני איכות הסביבה והמהווה מפגע או מטרד סביבתי כלשהו. לא יותרו הקמתן של תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. לא יותרו מפעלים המייצרים רעש ו/או מטרדים אחרים אשר עלולים לפגוע באיכות החיים של התושבים.

לא יותרו מפעלים העוסקים בחומרים מסוכנים או מאחסנים בחומרים אלו בכמויות וסוגים אשר הסיכון בהם חורג מתחום המגרש.

8.11 אזור ספורט (מגרשים מס' 61 ו-602)

אזור שנועד למבני ומתקני ספורט, לבריכות שחיה, אולמי ספורט, מועדון בריאות, חדרי כושר וחוגים, סדנאות, מלתחות, סככות צל, תשתיות, מזנון, וכל השימושים הנלווים.

8.12 שטח למתקנים הנדסיים (מגרשים מס' 53, 58)

- 8.12.1 מגרש מס' 58 - מיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב והזרמת מי השופכין למט"ש המוקם במגרש מס' 53. תחנות השאיבה יבנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות.
- 8.12.2 מגרש מס' 53 - אזור זה מיועד למתקן טיהור וטיפול במי שופכין ולמאגר קולחין המטופלים לשימוש בהשקיה בשטח חקלאי.

א. בשטח זה יותרו הקמת מבנים ומתקנים כגון:

בריכות אידוי, מאגר קולחין, מתקני שאיבה וסינון, מתקני חשמל ובקרה, מתקני טיפול במי שפכין, קולחין ובוצה, אנטנות לשידור וקליטת נתונים, צנרת ומגופים וכל הכרוך בהם, דרך גישה אל המאגר והמתקנים, לרבות דרכים פנימיות וחניות לשרות המתקן והכל על פי צרכי הרשות האחראית לכך כדין.

כמו כן, יותרו הקמת מבנים לצרכי מתקנים הנדסיים וטכניים, כגון: חדרי משאבות, סככות, חדרי חשמל ומבנים הדרושים לפיקוד ובקרה.

מתקני עזר לטיפול בשפכים, מתקני חשמל ותקשורת, מבני עזר, מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים, קווי ומתקני תשתית.

ב. לצורך שמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה, לרבות מניעת זיהום מי התהום ינקטו אמצעים הבאים:

1. בעת מתן היתרי בניה ינקטו כל אמצעים למניעת סיכונים ו/או מפגעים סביבתיים למניעת זיהום מי תהום, סיכוני חומ"ס, מפגעי ריח, רעש, בוצה, פסולת מוצקה, מזיקים וניטור.
 2. בשלב הגשת בקשה להיתר בנייה תוגש תכנית לאיטום בריכות מתקן מאגר הקולחין, תוך פירוט סוג האיטום ויעילותו, כדי למנוע חלחול וכן פירוט אמצעי ניטור לאיתור דליפות ומנגנון פיקוח עליהם. איטום הבריכות יהיה בהתייעצות עם רשות המים.
 3. בוצה תיובש ותסולק לאתר מאושר כדין בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 4. שוחת הכניסה תכוסה וינקטו האמצעים לטיפול בגזים הנפלטים מהשוחה.
 5. התקנת מערכת ניטור ותיקון PH (הבססה) בעת הצורך.
- ג. מתקני הטיהור המתוכננים הינם מסוג אקסטנסיבי המבוססים על מערך של אגני שקוע ואגני חמצון. סילוק הקולחים יעשה בדרך של השקיה חקלאית.
- ד. נוהלים להחזקת המתקן, הטיפול והמתקנים הנלווים, כמו כן נוהלים ואמצעים למקרי חירום וכשל יאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ויצורפו למסמכי הביצוע.
- ה. הבריכות והמיתקנים יאוטמו ע"י חרסיות ויריעות איטום, לצורך מניעת דליפה לקרקע ובהתאם לתכנית הביוב.
- ו. יינתן דגש להסתרת המתקנים בצמחיה ועצים כלפי הכבישים הגובלים. סביב הבריכות ומאגר הקולחין תהיה צמחייה מקומית לייצוב הסוללה להטמעה נופית כך שחזותן תתאים לנוף באזור. עיצוב המבנים של המתקן יוטמעו ככל שניתן בסביבה.
- ז. המתקן יבוצע בשלב אחד בלבד.
- ח. נקודות חיבור מתקן הטיפול לצנרת לקליטת השפכים והובלת הקולחין יהיו עפ"י תכנית הביוב.
- ט. עם הפעלת תחנת השאיבה, קו הסניקה והמט"ש החדש, תופסק הזרמת השפכים למט"ש הישן. שפכים שהצטברו במט"ש הישן יוזרמו לחדש. האזור אמור לשמש כפיתוח עתידי של האזור ועל כן ישוקם ויותאם לנדרש. הפסולת כתוצאה מהשיקום תפונה על פי תקנות המשרד להגנת הסביבה. הצורך באיטום הבריכות יתואם עם השירות ההידרולוגי.
- י. התכנון המפורט של המאגר יתואם עם רשות הניקוז.

8.13 אזור למבני משק (מגרש מס' 52)

האזור נועד למבנים ופעילויות בענפים משקיים, לרבות משק חי, ענפים חקלאיים, גידול בעלי חיים (רפת ולול), ושרותים נלווים. יותרו הקמת סככת מיון ואריזה, אחסנה, אזור לטיפול במיכון החקלאי, ולעיבוד ראשוני בתוצרת חקלאית הכל על פי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

8.14 שטח בית עלמין (מגרש מס' 464)

אזור המיועד לקבורה ולמבנים ומתקנים הדרושים להפעלות ואחזקתו כגון: סככת הספדים והמתנה ומתקן תברואה ציבורי, מעברים ודרכי גישה לרכב. סביב בית עלמין תשמר רצועה של 5 מ' לצורך פיתוח נופי. הכל בכפוף להוראות תמ"א 19 ולנספח הבינוי של בית עלמין. שטח בית העלמין מתוכנן למעל 25 שנה לקבורת תושבי הישוב.

8.15 דרכים

א. דרכים פנימיות:

מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. האזור נועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים ורחבות לתחנת אוטובוס. נטיעות וניקוזים כנדרש ו/או מסומן בתכנית.

הסדרי תנועה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.

תותר חניה בצידי הדרכים עפ"י תקן חניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
ב. דרכים ראשיות:

1. על דרכים הראשיות 234 ו-241 יחולו הוראות תמ"א 3.
2. כל הגישות הלא מוסדרות לדרכים ראשיות 241 ו-234 יסגרו.
3. לא תתאפשר גישה ישירה מדרך 241 אל המתקן לטהור שפכים שבמגרש 58.
4. צומת הכניסה בחיבור לדרך 234 יבוצע על פי תכנית ביצוע בתאום ואישור החברה הלאומית לדרכים.
5. בתחום המגבלות מדרך איזורית 234 יותרו שימושים עפ"י תמ"א 3 בלבד.
6. מיגון אקוסטי, במידה וידרש עבור שימושי הקרקע בקרבת דרך אזורית 234, יבוצע עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

8.16 שביל הולכי רגל (מגרשים מס' 104, 103, 641)

אזור שנועד למעבר הולכי רגל ורכב שירות, ותשתיות על ותת קרקעיות.

8.17 דרכים משולבות

אזור הנועד לתנועת כלי רכב במהירות נמוכה והולכי רגל, בהסדר מרחבי מיוחד למיתון תנועה, עפ"י הנחיות משרד התחבורה לדרכים משולבות.

8.18 קרקע חקלאית (מגרשים מס' 57, 51, 50)

נועד לגידולי שדה חד רב עונתיים. במגרשים תותר הקמת בתי גידול, בתי רשת וחממות לגידולים אינטנסיביים.
מגרש מס' 57: בו זיקת הנאה למעבר לרכב ולתשתיות, מיועד גם למעבר קווי סניקת קולחין.

8.19 שטח חקלאי מיוחד (מגרש מס' 56)

נועד לגידול סוסים, לאורווה ולמתקנים ומבנים הנחוצים במישרין לגידולם. יותרו סככות, מכלאות, מתבנים, חצרות מגודרות, אסמים ומתקנים למזון לבע"ח ומשרד בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.
הקמת המבנים יהיו עפ"י הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

8.20 אזור תעסוקה (מגרש מס' 41)

אזור זה נועד לפתוח מיזמים תעסוקתיים מקומיים המבוססים על עבודות של אמנים ואומנים של הקבוץ ושל תושבי אורים (תכשיטנות, ציור, פיסול, קרמיקה וכד'). יוקמו מבנים, סככות צל ופרגולות, משרדים, חדרי עבודה, אחסנת חומרים ומוצרים בתהליך, וחצרות תצוגה והפעלה.

8.21 שטח לתחנת תדלוק לצריכה עצמית (מגרש מס' 43)

8.21.1 נועד לתחנת תדלוק לצריכה עצמית על פי תמ"א 4/18.

תותר הקמת עמדות תדלוק ומיכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אויר בצמיגים וברז מים.

אספקת הדלק תיעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור.

אספקת הדלק מיועדת לצורך תדלוק כלי רכב שנועד לשרת את המטרות החקלאיות של הקיבוץ.
לא יותר תדלוק בגפ"מ.

8.21.2 יש לשדרג את תחנת התדלוק הקיימת ולנקוט באמצעים הנדרשים על פי הנחיות

המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנות תדלוק חדשות, לשם מניעת דליפה של דלק ממשטחי מילוי הדלק, הצנרת ומכלי האחסון התת-קרקעיים. עיקרי אמצעים:

- איטום משטחי התדלוק כך שלא יתאפשר כל חלחול של דלק, שמן ומים.

- התקנת מיגון ודיפון כפול למכלים ולצנרת הדלק והשפכים, אשר ימנעו חלחול במקרה של תקלה. המיגון יכול להתבצע באמצעות דפנות כפולות, ציפוי בטון או הגנה אחרת.
- מערכת ניטור חלל שבין הדפנות הכפולות של מכלי אכסון הדלק התת-קרקעיים.
- ביצוע בדיקות תקופתיות של איטום המערכות.
- איסוף הנגר בתחנה וטיפול בו במערכת הפרדת שמנים ודלק.
- כמו כן, יש לקבל אישור ממהנדס מוסמך כי ביצוע הקמת התחנה מקיים את הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

8.22 קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (מגרשים מס' 59,60,63,64)

נועד לגידולי שדה חד ורב עונתיים. במגרשים תותר הקמת בתי גידול, בתי רשת וחממות לגידולים אינטנסיביים.

הנחיות מיוחדות חלות על: שטחים המסומנים בתשריט בתחום ההשפעה של המתקן לטיפול בשפכים. בתחום ההשפעה כאמור לא תאושר תכנית הכוללת שימושים רגישים כגון: מגורים, בניני ציבור, תיירות וכד', אלא, לאחר עריכת תסקיר או מסמך סביבתי בהתאם לקבוע בתמ"א 34, באופן שתובטח שמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה.

זיקת הנאה: במגרשים מס' 63, 64 תותר זיקת הנאה למעבר ברכב חקלאי וברכב שירות עבור פעילות המתקן הפוטו וולטאי ומתקן טיהור וטיפול במי שופכין. זיקת ההנאה כאמור תעוגן ע"י הרשום בפנקס רישום המקרקעין.

8.23 קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים עם הנחיות מיוחדות (מגרש מס' 101)

שימושים והוראות באזור זה בכפוף לקבוע בתכנית מאושרת 7/מפ/1039.

הנחיות מיוחדות חלות על: שטחים המסומנים בתשריט אשר נמצאים בתוך תחום ההשפעה של מתקן הטיפול. בתחום ההשפעה לא תאושר תכנית הכוללת שימושים רגישים כגון: מגורים, בניני ציבור, תיירות וכד', אלא, לאחר עריכת תסקיר או מסמך סביבתי בהתאם לקבוע בתמ"א 34, באופן שתובטח שמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה.

8.24 הוראות בנוגע למבנים לשימור, מתחמים לשימור ומתחמים לשימור נופי

מבנה לשימור

- א. מבנה לשימור כולל את המבנה ואת סביבתו הקרובה ובכלל זה, בין היתר, גדרות, ריצוף, וצמחיה.
- ב. אין לפגוע/להרוס מבנים שהוגדרו לשימור ו/או מרכיביהם.
- ג. יש לשמור על השלמות (integrity) הוויזואלית של המבנה לשימור, של המרקם הפיזי שלו, ושל הקונטקסט שלו.
- ד. אין להעתיק מבנים המיועדים לשימור.
- ה. אין לפרק ולהרכיב אלמנטים ומבנים המיועדים לשימור ו/או את מרכיביהם.
- ו. יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה ו/או מרכיביו. אין לערוך שינויים מהותיים, ובכלל זה שינויים בפתחים, ובחזיתות מבנים שהוגדרו לשימור.
- ז. ככל הניתן, שינויים במבנה המיועד לשימור ו/או מרכיביו לא יפגעו בערכים בגינם נקבע המבנה לשימור.
- ח. יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במבנים לשימור.
- ט. אין להוסיף בנייה חדשה למבנים המיועדים לשימור.
- י. על אף האמור לעיל, ניתן להרחיב את מבנה המקלחת הציבורית (מבנה מס' 5 במרשם מבנים לשימור). ההרחבה תיבנה במנותק מן המבנה המיועד

לשימור. החיבור בין הבניין הקיים לבניין החדש ייעשה באמצעות חלל ביניים אשר ישמר את המסה של הבניין הקיים.

שינויים במבנה יחולו על המבנים לשימור ההוראות הבאות:

1. מבנה צבאי בריטי מעוגל - אין לערוך שינויים חיצוניים.
2. כיתה - יש לשמור על החלוקה הקיימת לחללים.
3. בניין המזכירות - יש לשמור על החלוקה הקיימת לחללים.

2. מתחם לשימור / שימור נופי (להלן: "מתחם לשימור")

א. מרכיבי מתחם לשימור כוללים, בין היתר, מבנים, גדרות, צמחייה, ריהוט רחוב, ריצוף, חפירות, עמדות הגנה, מתקנים, צירי תנועה, נקודות תצפית, צירי מבט ומפתחי נוף.

ב. על מבנים לשימור הנמצאים בתחומי מתחם לשימור יחולו ההוראות הנוגעות למבנים לשימור.

ג. הטיפול בעצים בתחומי מתחם לשימור ייעשה בהתאם להוראות הנוגעות לעצים לשימור בסעיף 8.25.

ד. אין לפגוע/להרוס מתחם אשר הוגדר לשימור ו/או את מרכיביו.

ה. יש לשמור על האופי, המאפיינים והערכים של מתחם לשימור.

ו. יש לשמור על השלמות (integrity) הוויזואלית של המתחם לשימור, של המרקם הפיזי שלו, ושל הקונטקסט שלו.

ז. יש להשאיר את מרכיבי המתחם לשימור במקומם. אין להעתיקם, ואין לפרק/להרכיב אותם, אלא לשם הרחבת דרכים.

ח. אין לערוך שינויים מהותיים במרכיבי המתחם.

ט. ככל הניתן, יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה.

י. המיקום, האופי וההיקף של בנייה חדשה במתחם ייקבעו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם.

יא. שינויים בפיתוח המתחם יוגדרו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם.

יב. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרת על חזיתות המבנים במתחם

יג. מתקנים טכניים שיותקנו על גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.

יד. מתקני תשתית כגון אנטנות סלולאריות וטרנספורמטורים יותקנו, ככל הניתן, במקום שלא יפגע בשלמות הוויזואלית של האתר.

טו. ייאסר שינוי בטופוגרפיה של השטח.

טז. בנייה חדשה תשמור על החלל, המימדים, הפרופורציות וקנה המידה של המתחם.

4. הוראות לתכנית בינוי:

בנוסף יחולו על נכסי מורשת ההוראות הבאות בהתאם לסוג הנכס: תנאי לכל עבודה במבנה לשימור, כולל עבודות תשתית בתחום בהם המבנים האמורים נמצאים יהיה הכנת תכנית בינוי מפורטת המציגה את שימור המקום, פיתוח המתחם כולל התייחסות לשימוש המוצע.

1. למבנה לשימור תוכן תכנית בינוי מפורטת בקני"ם 1:100.

2. למכלול לשימור תוכן תכנית בינוי/פיתוח מפורטת בקני"ם שיתואם עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

3. למתחם לשימור תוכן תכנית בינוי/פיתוח מפורטת בקני"ם 1:500.

5. הוראות בניה:

התכנית תתבסס על ממצאי התיעוד.

התכנית תכלול הוראות שימור, פיתוח, ניהול, הצגה ותחזוקה לנכסי המורשת. הוראות התכנית יתבססו על ההוראות המפורטות של נספח השימור להלן, ויוסיפו עליהן לפי העניין.

התכנית תכלול הוראות לבניה חדשה, לפי הצורך, ובכפוף להוראות תכנית זו.

התכנית תכלול הנחיות עיצוב.
התכנית תוכן על ידי אדריכל/אדריכל נוף בעל ידע בשימור על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

6. הוראות בינוי/פיתוח למתחמים:

תכנית בינוי/פיתוח למתחם לשימור תכלול תנאים להיתרי בניה/פיתוח במרכיבי המתחם.

תנאי לאישור תכנית בינוי/פיתוח מפורטת בתחום נכסי מורשת ו/או במרכיביו הוא תיעוד הנכס, הפקדת עותק של תיק התיעוד בארכיון הקיבוץ לעיון הציבור, והעברת עותק קשיח ודיגיטאלי לוועדה המקומית.

למבנים יוכנו תיקי תיעוד על פי הנחיות מנהל מינהל התכנון (מרץ 2008).

מכלולים ומתחמים יתועדו על פי הנחיות לשכת התכנון מחוז הדרום, ויזוהו בהם המאפיינים, המרכיבים והאלמנטים הראויים לשימור.

תכנית בינוי/פיתוח מפורטת למתחמים התפקודיים ההיסטוריים ובכלל זה מבני חינוך, בתי ילדים, ומתחם מבני ציבור:

א. התכנית תשמור ככל האפשר, על המאפיינים של המתחם.

ב. התכנית תשמור, ככל האפשר, על שטחים פתוחים במתחם ועל היחס הקיים בין הבנוי לבנוי.

ג. התכנית תראה את הבינוי המוצע על רקע הסביבה.

ד. התכנית תוכן בהתייעצות עם אדריכל/מתכנן בעל ידע בשימור.

ה. תנאי לאישור לתכנית הוא:

1. תיעוד המתחם על פי הנחיות לשכת התכנון המחוזית.

2. הפקדת עותק של תיק התיעוד בארכיון הקיבוץ לעיון הציבור, והעברת עותק קשיח ודיגיטאלי לוועדה המקומית.

תנאי לאכלוס מבנה לשימור יהיה ביצוע השימור בפועל והכנת מסמך תחזוקת המבנים.

8.25 נספח עצים בוגרים לתוכנית

01. כללי

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.

02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית. מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים

- א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.

9. טבלת זכויות בניה - מצב קיים לפי תכנית 118/03/7 :

רוח בין הבתים		גובה הבניינים	שטח בניה מכסימלי	צבע האזור	האזור
בחזיתות	בצדדים				
20 מ'	10 מ'	2 קומות	15% מהאזור	כתום	מגורים
באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית			טיוט ירוק מותחם ירוק כהה		חקלאי בניני משק שיתופיים
באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית			חום מותחם חום כהה		בנינים ציבוריים
באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית			ירוק מותחם ירוק כהה		שטחים פתוחים פרטיים

טבלת זכויות בניה - מצב קיים לפי תכ' 1/118/03/7 :

גובה בניה מכס.	קו בנין במ'			תכסית %	סה"כ %	אחוזי בניה מירביים במגרש ב %				גודל מגרש מינ. במ"ר	מס' מגרש	ייעוד קרקע
	קד.	אח.	צד			מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה				
						שרות	עקרי	שרות	עקרי			
(2) (3) 2 קומות 15 מ'	כמסומן בתשריט			45	60			2X5% ק' (1) סה"כ 10	2X25% ק' סה"כ 50	1.000	1	תעשייה

הערות לטבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע :

- (1) תותר הקמת סככות ומבני חניה מעבר לקו הבנין ובנפרד מהמבנה העיקרי.
- (2) גובה הבניין נמדד מפני גובה הנקודה הגבוהה במגרש.
- (3) תותר חריגה מגובה בנין למתקנים תעשייתיים כגון : חדר מכונות למעליות, חדרי משאבות, בריכות מים, מתקני קירור מים ואנטנות.

10 א' - טבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

מס' יח' דיור במגרש	מס' קומות מירבי (10)	קווי בנין			תכנית מירבית (מרי / %)	סה"כ עקרי שרות (מרי / %)	היקפי בניה מירביים מותרים במגרש במ"ר ו- %			סה"כ יחיד לאזור	גודל מגרש מזער במ"ר	מס' מגרש	האזור
		קדמי	צדדי	אחורי			מיקום	מטרות עקריות	למטרות שרות				
	2	כמסומן בתשריט 10 מ' בין החזיתות, 6 מ' בין הגמלוניים			175 מ"ר ליחיד	175 מ"ר ליחיד	55 מ"ר ליחיד	120 מ"ר ליחיד	מעל לקרקע	116	350 מ"ר	1,2,3,4,5,6	אזור מגורים
							---	---	מתחת לקרקע				
1	2 + מרתף	5	3 (2)	כמסומן בתשריט (6)	170 מ"ר	255 מ"ר	55 מ"ר (1)	170 מ"ר	מעל לקרקע	129	550 מ"ר	247-372, 392, 393, 374	אזור מגורים א'
							30 מ"ר		מתחת לקרקע				
(7)	2 + מרתף	5	3 (2)	5 (6)	170 מ"ר ליחיד	255 מ"ר ליחיד	55 מ"ר ליחיד (1)	170 מ"ר ליחיד	מעל לקרקע	(7)	550 מ"ר	200-237, 239-246	אזור מגורים א' (לא מחולק)
							30 מ"ר ליחיד		מתחת לקרקע				
16	2	כמסומן בתשריט			30%	30%		30% (5)	מעל לקרקע	50		8,11,15	אזור מגורים מיוחד
									מתחת לקרקע				
	3 + מרתף	כמסומן בתשריט 20 מ' בין החזיתות, 6 מ' בין גמלוניים			30%	55%	10%	35%	מעל לקרקע	----	3,020 מ"ר	21,23,25, 650-652	שטח לבניני צבור
							10% (8)		מתחת לקרקע				
	2 (15 מ' גובה מירבי)	כמסומן בתשריט			40%	80%	20%	60%	מעל לקרקע	----	2,000 מ"ר	55.1, 55.2	אזור תעשייה ומלאכה
							---	---	מתחת לקרקע				
	2	כמסומן בתשריט			35%	35%	10%	25%	מעל לקרקע	----	1,000 מ"ר	602, 61	אזור ספורט
							---	---	מתחת לקרקע				
	1	כמסומן בתשריט			35%	700 מ"ר	-----	700 מ"ר	מעל לקרקע	----	500 מ"ר	58, 53	שטח למתקנים הנדסיים
									מתחת לקרקע				
	2	כמסומן בתשריט			1000 מ"ר	1000 מ"ר	100 מ"ר	900 מ"ר	מעל לקרקע	----	1,000 מ"ר	42	אזור מסחרי
							---	---	מתחת לקרקע				
עפ"י תכנית בינוי ולא יותר מ-250 יחיד אכסון	3 + מרתף	כמסומן בתשריט			35%	35%	5%	20%	מעל לקרקע	לא יותר מ-250 יחידות אכסון	12,580 מ"ר	600, 601	אזור מלונאות ונופש
							10% (8)		מתחת לקרקע				
	1	כמסומן בתשריט			40%	40%	5%	35%	מעל לקרקע	----	1,000	52	אזור למבני משק
							---	---	מתחת לקרקע				

10 ב' - טבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

מס' יח' במגרש	מס' קומות מירבי (10)	קווי בנין			תכנית מירבית (מרי / %)	סה"כ עקרי + שרות (מרי / %)	היקפי בניה מירביים למגרש במי"ר / %			סה"כ יחיד לאזור	גודל מגרש מזערי במי"ר	מס' מגרש	האזור
		קדמי	צדדי	אחורי			מטרות עקריות	למטרות שרות	מיקום				
	1	כמסומן בתשריט			5%	5%	-----	5% (3)	מעל הקרקע	-----	1,000	92 603-623 625, 627-637 644-647	שצ"פ
	1	כמסומן בתשריט			5%	5%	-----	5% (3)	מעל הקרקע	-----	1,000	94,93	שפ"פ
	1	כמסומן בתשריט			15%	15%	5%	10%	מעל הקרקע	-----	3,150	464	שטח בית עלמין
	1	כמסומן בתשריט			80%	80%	---	---	מתחת לקרקע	-----	4,460	50 51 57	קרקע חקלאית
	1	כמסומן בתשריט			15%	15%	-----	15%	מעל לקרקע	-----	1,000	56	שטח חקלאי מיוחד
	2	כמסומן בתשריט			1,150 מי"ר	1,150 מי"ר	150 מי"ר	1000 מי"ר	מעל הקרקע	-	5,000	41	אזור תעסוקה
--	--	כמסומן בתשריט			100 מי"ר	100 מי"ר	-----	100 מי"ר (4)	מתחת לקרקע	-----	300	43	תחנת תדלוק
(9)	(9)	(9)			(9)	(9)		(9)			(9)	101	קרקע חקלאית ומתקני הנדסיים

הערות:

- (1) חניה מקורה, מחסן, מרחב מוגן.
 - (2) יותר קו בנין 0 בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים.
 - (3) תח. טרנספורמציה, (לא יותר מ- 50 מי"ר) וסככות צל.
 - (4) שטח עבור גג התחנה.
 - (5) גודל מירבי של יחיד באזור זה לא יעלה על 55 מי"ר.
 - (6) במגרשים פינתיים, כל חזית קדמית תישא קוי בנין של 5 מ.
 - (7) 1.5 יחיד לדונם לכל מגרש משותף.
 - (8) בנית מרתפים למטרות אחסנה, חדרי מערכות טכניות וחדרי תחזוקה.
 - (9) זכויות ומגבלות הבנייה על פי תכנית מאושרת 7/מפ/1039.
 - (10) לא תותר הקמת מבנים ומתקנים אשר גובהם יעלה על 20 מ'. מבנים ומתקנים מעל הגובה כאמור יאושרו ע"י צה"ל בעת מתן היתר בניה.
- הערה: המבנים הקיימים כפי שמסומנים ברקע התשריט לעת אישור התכנית החורגים מקוי הבניין, ישארו בתוקף וכל בניה חדשה תיהיה בהתאם לקו הבנין הקבוע בתכנית.

11. פרק תשתיות חשמל, תאורה, בזק, טל"כ

1. תשתיות, תאורה בזק וטל"כ

הוראות כלליות לבצוע תשתיות

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי בזק, תאורה, טל"כ, מים, קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים מובילים ת"ק למערכות ופתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.
- ב. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים וכו'. אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתוכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ג. חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות, ובאשור מהנדס הוועדה המקומית.

2. חשמל

- א. כל המערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה 22KV או 33KV וכן מתח נמוך 0.4 KV תהיינה עיליות בכל גבולות התוכניות.
- ב. קווי מתח עליון 161KV וקווי מתח עליון 400KV יהיו עילים בתחום התוכנית.
- ג. תחנות משנה (תחמשיים עתידיים) בתחומי התוכנית יהיו מסוג סגור.
- ד. תחנות הטרפו פנימיות תט"פ (חדרי שנאים עבור ח"ח) ימוקמו בתוך המגרשים המיועדים לשצ"פ ולשפ"פ כמבנה עצמאי ובמרחק של 5 מ' מינימום מקו מגרש.
- ה. תחנת פנימית הבנויה כחלק אינטגרלי ממבנה ציבור מסוים תזין את אותו מבנה בלבד.
- ו. כל התחנות תיבנה עפ"י היתר בנייה באישור הוועדה המקומית ובאישור חח"י.
- ז. לא תבנה תחנת השנאה טרפו כחלק אינטגרלי ממבנה מגורים.
- ח. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהמיתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - מתיל חשוף
2.25 מ'	2 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו
35.00 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 חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

3. תאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים

- א. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכניות.
- ב. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחות בטון מקורה בעיצוב שייקבע אדריכל האתר או אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית.
- ג. מיקום מרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י חח"י.
- ד. תוגש תוכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזיות להדלקה לאישור מהנדס הרשות ומהנדס חשמל של הרשות.
- ה. תאורת כבישים תהיה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות לפי סוגי הדרך: רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו', כנדרש בתקן ישראלי 1862.
- ו. העקומה הפוטומטרית שתאושר לגופי התאורה לתאורת כבישים בכל תחומי התוכנית תהיה מסוג סמי קאט אוף כנדרש בשכונה אורבנית.

4. בזק

- א. קווי בזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים. למעט גומחות בטון לארונות (פילרים) של בזק וארונות סעף.
- ב. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצוארון של הגוב.
- ג. באם יידרש, ישורייין מיקום לחדרי רחק (ריכוז טלפונים) עבור חברת בזק, לכל 800-1000 מנויים, בשצ"פ או שפ"פ סמוך.
- ד. מידות חדר רחק 7 X 4.5 מ', או בהתאם להחלטת חברת בזק לפי נתונים שלהם כפי שיתפרסם מעת לעת. החדר אן ידרש יבנה לפי סטנדרטים של בזק, כמבנה עצמאי בשטח אחד השצ"פים.
- ה. תותר הקמת חדר כזה בצמידות לתחנת טרפו של חברת החשמל בהתאם לתנאים טכניים שיוכתבו ע"י חח"י ובזק.
- ו. מיקום סופי של החדר לפי החלטת בזק בתאום עם אדריכל האתר ויועץ החשמל, במגבלות קוי הבניין במגרש המיועד.
- ז. תשמר דרך גישה למשאית של בזק אל החדר לצורך תחזוקה שוטפת.
- ח. חדר הרחק יהיה על קרקעי ויבנה בסטנדרטים של חברת בזק.
- ט. גימור חיצוני של החדר יעשה בתאום עם אדריכל האתר ואדריכל נוף.

5. טלויזיה בכבלים (טל"כ)

- א. כל מערכות התשתית לטלויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעית בכל תחומי התוכנית, הן צירים ראשיים והן צירים משניים.
- א. ארונות ריכוז של הטל"כ מכל סוג שהוא - ארונות מקומיים פילריים, ארונות שכונתיים מאגדים וכו'. יהיו כאמור בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס העיר, מתכנן המערכות של השכונה אדריכל הנוף ואדריכל האתר.
- ב. לא תאושר התקנת ארון, פילר, או כל התקנה על קרקעית אחרת, אשר לא קבלה מראש את האישור מהגורמים לעיל.
- ג. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שיקבעו אדריכל האתר, אדריכל הנוף ויועץ המערכות.
- ד. חברת הטל"כ תחויב בהתקנת פילר (ארון חיבורים בגומחות הבטון) שיהיה תואם במראהו את שאר הארונות של מערכות אחרות באתר.

ה. לא יאושר ארון אשר אינו תואם במראהו את שאר הארונות ופוגם בחזית האחידה, כפי שנקבעה ע"י אדריכל הנוף אדריכל האתר על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית.

ו. תותר הקמת אנטנת TV מרכזית אחת לכל האתר רק על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

12.1 ניקוז- הקיבוץ מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חילחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים. תעלות וצינורות. תעשה הפרדה של מערכת הניקוז מאזור התעשייה והמוסכים ממערכת הניקוז הכללית. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.

ביוב- כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית. איכות שפכי התעשייה יתאמו לרמה הנדרשת לחיבורן למערכת הביוב הכללית.

סילוק אשפה- באזור מגורים, בניני ציבור ובתי ילדים ייקבעו תחנות לריכוז פסולת במרחק של לא יותר מ- 100 מטר הליכה. פסולת ביתית – תועבר לאתר פסולת מאושר. פסולת בניה - תועבר לאתר פסולת בניה וגרוטאות מאושר. פסולת ברת מיחזור- תועבר למפעלי מיחזור עפ"י הסדר שיקבע עם הרשות המקומית. פסולת רעילה- (כולל שמנים ודלקים) תופרד ותישלח לאתר המאושר לפסולת הנ"ל.

13. חניה – החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן חניה ארצי, התקף בעת היצאת היתרי הבניה, לרבות שטחי החניה המרוכזים באיזור המגורים הקיים.

14. עתיקות – אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר, ולהודיע לרשות העתיקות.

15. הנחיות לנושאים בעלי השפעה סביבתית.

א. שפכים - באחריות כל מפעל באזור התעשייה לבצע טיפול קדם בשפכיו לפני חיבורם לרשת הביוב המקומית, איכות השפכים ביציאה מהמפעל, תעמוד בקריטריונים שנקבעו למערך הביוב המרכזי של התעשייה ולתנאים הנדרשים על פי חוקי עזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית, להוראות המשרד לאיכות הסביבה ועל פי נספח הביוב של תכנית זו. התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי הטיפול בהם, מתקני קדם טיפוליים בחצר המפעל, אמצעי ניטור רציף, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות, והתאמתן למערך קוי האיסוף וההובלה באזור התעשייה ומחוצה לו.

ב. ניקוז - מערכת ניקוז מי גשם והובלתם תהיה מופרדת מקוי איסוף השפכים, התכנית תיכלול את סילוק מי הניקוז.

ג. רעש - כל מפעל באזור התעשייה יפרט את מקורות הרעש בתחומו והאמצעים להפחתת אקוסטי רעשים בלתי סבירים.

ד. זיהום - כל מפעל באזור התעשייה יפרט המקורות לפליטת מזהמים לאוויר בתחומו, אויר ואמצעי הנגד שינקוט על מנת לעמוד בתקנים הנדרשים על פי כל דין.

ה. חומרים - כל מפעל יפרט את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלוט או ייצר, את צורת איחסונם, שיטת הטיפול בהם ואמצעי הסילוק שבכוונתו לנקוט לגביהם.

ו. קרינה - כל מפעל יפרט מקורות לפליטת קרינה לסוגיה ואמצעים למניעת פליטתה מעבר למותר עפ"י החוק.

ז. פסולת - הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה לעת הוצאת היתר הבניה.
* מיקום מרכזי האיסוף ייקבע לאורך צירי התנועה המרכזיים בשכונת ההרכבה. המרחק בין מרכזי האיסוף לא יעלה על 150 מ'.

* בכל אחד ממרכזי האיסוף יוצבו כלי אצירה נפרדים למרכיבי הפסולת הבאים: לאשפה אורגנית (רטובה), למרכיבי אשפה ביתית אחרים (יבשים), לפסולת פלסטיק, לפסולת מתכת, לאיסוף בקבוקים ולאיסוף נייר וקרטון.

* ב"מרכז האיסוף" יהיה תא סגור לאיסוף פסולת רעילה לרבות שמנים, ממסים ודלקים וכן משטח מרותף או מבוטן לאצירת פסולת גינה וגזם כן משטח לפסולת גושית אחרת (רהיטים ציוד בית מושבת וכד').

* כל מיכל אצירה או משטח ייעודי ישולט באופן ברור ובולט.

* פינוי מרכיבי הפסולת השונים יבוצע על ידי זכיון.

* פרש גידול בעלי חיים יסולק לאתרי טיפול המאושר על פי כל דין או לפיתרון חלופי שידאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ח. שמירת איכות מי התהום:

* אחסנת חומרי הדברה, דלקים ושמנים תעשה בתוך מבנים מקורים ומעל מאצרות.

* מי נגר נקיים יוזרמו למערכת הניקוז. במוסך ובתחנת התדלוק יותקנו מערכות הפרדת שומנים ודלקים ממי נגר נקיים. במידה ומי הנגר זוהמו בשומנים ו/או דלקים אין להזרימם למערכת הניקוז.

* ערמות הפסולת הקיימת סמוך למפעל "נועם אורים" תפונה באופן מידי לאתר מורשה ומאושר על פי כל דין.

* נקזי השמן הקיימים בחדר המכונות של מכון החליבה ימוקמו מעל מאצרות ויטופלו על פי תקנות למניעת מפגעים (שמן משומש) התשנ"ג - 1993.

* מיכלי הרשת לאחסון אריזות ריקות של חומרי הדברה יהיה מקורה ומוגן משמש. האריזות הריקות יפוננו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990.

* פרש גידול בעלי חיים יסולק לאתר טיפול המאושר עפ"י כל דין או לפתרון חלופי שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ט. שימור מי נגר

בשכונת ההרחבה הנגר ינוקז לכיון הכבישים, שצפ"ים ותעלות השדה. הפיתוח של השכונה יכלול את האמצעים הבאים:

1. הפניית נגר מהגגות אל החצרות.
2. חיפוי הקרקע בחצר בחומרים המאפשרים חלחול.
3. שיפוע המגרש יאפשר זרימתם של מי הנגר לשטחי הגינון או אל מחוץ למגרש בהתאם למערכת המוצעת בנספח הניקוז.
4. תכנון רצועות ירוקות לאורך הכבישים.
5. שמוש בצמחיה מתאימה לניצול הנגר להשקייה ולהרווית הקרקע.
6. במבני המשק בהם צפוי להיווצר נגר מזוהם (מוסך, תחנת דלק, רפת וכוי) תהיה הפרדת נגר כך שנגר הנוצר באזורים נקיים של המבנים (לדוגמה גגות המבנים) יופנה למערכת הניקוז בעוד שנגר החשוד כמזוהם יועבר למערכת הביוב (לאחר טיפול מתאים בהתאם למקורו). תכנון מבנים אלה יעשה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה להגנת על מי התהום ועל הנגר העילי.

16. מרכיבי בטחון

ברצועה הקפית ליד גבול התכנית יותרו הקמה והתקנת מרכיבי ביטחון, כגון: גדר, תאורה, דרך לשמירה, מגדלי שמירה וכל מתקן שמערכת הבטחון תראה לנחוץ לביצוע מטרה זו.

17. הפקעות לצרכי צבור

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

18. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

19. שלבי ביצוע התכנית

הביצוע - תוך 20 שנים מיום אישור התכנית.
אופן ביצוע התכנית:

- 19.1 היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות נדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הדרושים לפי העניין.
- 19.2 שלב פיתוח מגרש התעשייה מס' 55.2 הוא ביצוע בפועל של 60% ממגרש מס' 55.1.
- 19.3 שלבי הביצוע של המטי"ש הם:
 1. שלב מידי עד שנת 2015.
 2. שלב הקיבולת הוא עד שנת 2025 לפי טבלה מס' 3 נספח סניטרי.

20. חתימות:

אברהם אידלשטיין
קנוץ אורים
אדריכל
היוזם
מס' רשיון 37836
המתכנן

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות.
 לוחם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא מתבקש העצם ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו מוטלת על בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת לתת תוקף ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, ואין צורך במגב על התכנית הכרה או רישום כקידום הסכם כאמור, או ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אין חלק מנקודת מבט חכנונית.
 תאריך: 29.12.13 רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום

נספח 1:

תיעוד מקדים – מבנה ותכולה – מתחם הדשא המרכזי, קיבוץ אורים

כותרת

שם הקיבוץ:
שם התכנית:
תיעוד מקדים לתכנית מס':
נערך עבור (מוסד תכנון):
שם העורך:
תאריך:

מבוא

1. מטרת המחקר
2. מתודולוגיה של הכנת המחקר

1. נתונים כלליים

- 1.1 שם המכלול.
- 1.2 מס' תא שטח/מגרש.
- 1.3 גבולות המכלול מארבעה כוונים.
- 1.4 סוג בעלות (מדינה, רשות מקומית, פרטית, אחר).
- 1.5 תיאור תמציתי של המכלול.
- 1.6 מפת סביבה בקני"מ 1:1,250 הכוללת סימון גבולות המכלול.



2. נתונים סטאטוטוריים

- 2.1 שם ומספר תכנית מוצעת.
- 2.2 שטח התכנית המוצעת במ"ר.
- 2.3 שטח בנוי קיים במ"ר (שירת + עיקרי).
- 2.4 זכויות בניה מוקנות מתוקף תכניות תקפות.
- 2.5 יעוד עפ"י תכנית תקפה ושימוש בפועל.
- 2.6 פירוט תכנית/תכניות בהן הוכרז המכלול לשימור/אתר לאומי ותיאור תמציתי של ההוראות הרלוונטיות.
- 2.7 נתונים מרשימת השימור המקומית (מס' אתר, פירוט ערכי השימור) ומכרטסת השימור של המועצה לשימור אתרים – באם אלו קיימים.
- 2.8 יש לציין אתרי עתיקות מוכרזים, שמורות טבע וגנים לאומיים המצויים בתחומי המכלול – באם אלו קיימים. יש לצרף סקר עתיקות ככל שזה קיים.
- 2.9 האם המכלול/חלקים ממנו מופיע/ים ברשימת אתרים טנטטיבית אחרת לשימור!
- 2.10 צירוף תכנית המציגה את בינוי המוצע בקונטקסט של המכלול וסביבתו.

3. רקע היסטורי ותרבותי

- סקירה של קורות המכלול והתפתחותו מאז החלה התיישבות במקום ועד ליום הכנת התיאור. לסקירה יש לצרף צילומים, תכניות, תצלומי אוויר ומפות - היסטוריים ועדכניים – הכל לפי העניין. בנוסף יש לצרף את המסמכים המפורטים בכל סעיף וסעיף. הסקירה תכלול:
- 3.1 שמות הישובים שהיו במקום היישוב¹ לאורך היסטוריה.
 - 3.2 התפתחות ההתיישבות במקום הישוב, והקשר בין השטח התחום במכלול לישובים במקום הישוב לאורך השנים.
 - 3.3 הצגה וניתוח של מפות היסטוריות וצילומי אוויר מתקופות שונות (כולל מתקופת טרום הבניה) עם סימון גבולות המכלול.
 - 3.4 מפה ובה סימון נכסי מורשת שנקבעו לשימור בקרבה לשטח התכנית בקני"מ רלוונטי.

¹ "מקום היישוב" לצורך מסמך זה, הינו האזור הגיאוגרפי בו נמצא הקיבוץ.

- 3.5 ההתפתחות הפיזית והתכנונית של המכלול לאורך השנים ובכלל זה:
- 3.5.1 תיאור השלבים השונים בהתפתחות המכלול תוך התייחסות, בין היתר, למיקום המכלול, לתפקודו במרחב, לגיאוגרפיה, לטופוגרפיה, לנוף, לתכנון המכלול, לתכנון הנופי ולהתפתחות הבינוי. לסקירה יש לצרף:
- 3.5.1.1 מפה/מפות להדגמת כל אחד מן השלבים בקני"מ קריא כולל מקרא.
- 3.5.1.2 תוכניות וצילומים היסטוריים של מרכיבי המכלול.
- 3.5.2 ניתוח טיפולוגי השוואתי של מרכיבי המכלול. הניתוח יתייחס למרכיבים בעלי שימושים דומים בקיבוץ וכן, במבנים שאינם מבני מגורים, לשימושים דומים בתנועה הקיבוצית הרלוונטית. יש לצרף לתיאור תוכניות וצילומים מקוריים ועדכניים, ולסמן את המבנים שנסקרו על גבי מפה מצבית בקני"מ 1:1,250.
- 3.5.3 מפה של המכלול בקני"מ 1:1,250 ועליה סימון של מבנים ומקומות ייחודיים מבחינת אדריכלות, תכנון, נוף, סביבה, אסתטיקה ואמנות.
- 3.6 בעלות לאורך השנים – לא רלוונטי.
- 3.7 תולדות המכלול (סקירה היסטורית) מתחילת ההתיישבות במקום הישוב ובכלל זה, בין היתר, התייחסות לשימושים, לאוכלוסייה, לאישים בולטים ולאירועים הקשורים למקום. יש להדגים את הדברים באמצעות הצגה וניתוח של מפות היסטוריות וצילומי אוויר מתקופות שונות עם סימון גבולות התוכנית. כמו כן יש לצרף מפה ועליה סימון:
- 3.7.1 נכסי מורשת המעידים על התפתחות המכלול לפני הקמת הקיבוץ.²
- 3.7.2 נכסי מורשת משמעותיים להיסטוריה של הקיבוץ ושל המכלול.
- 3.8 פרטים ביוגרפיים ורקע היסטורי על מתכננים/אדריכלי נוף/בוני ומנהלים שפעלו במכלול לאורך השנים.

4. תיאור מצב קיים

- 4.1 מפה מצבית של שטח התוכנית בקני"מ 1:1,250 הכוללת סימון מבנים, שרידי מבנים, צמחייה, גדרות, שבילים, קירות וכו', תוך הדגשת המכלול. כן יש לציין את השימושים של המבנים השונים.
- 4.2 צילום אוויר – מצב קיים.
- 4.3 תכנית וצילומים כלליים של האתר (כולל חצר). סימון בתכנית וצילום אלמנטים אדריכליים, נופיים, ופרטי פיתוח חשובים (כגון שערים, פתחים, קמרונים, מדרגות, גדרות, בור מים, צמחיה וכו') – לא רלוונטי.
- 4.4 צילומים של המכלול בהקשרו הסביבתי.
- 4.5 צילומים של המכלול ותיאור תבנית הבנייה שבו.
- 4.6 צילומים ותכניות קיימות של המבנים במכלול.
- 4.7 תיאור כללי וצילומים של הפיתוח הנופי ומאפייניו.
- 4.8 תיאור כללי וצילום הצמחייה, מאפייניה, נדירותה ומצב השתמרותה.
- 4.9 תיאור כללי וצילום החללים הציבוריים במכלול ומאפייניהם.
- 4.10 תיאור כללי וצילום מפגעים ומצב פיזי נוכחי של המכלול ושל מרכיביו הבנויים, הנופיים והצמחיים.

5. סיכום – הערכת אתר

- 5.1 תיאור "משמעות" המכלול (Significance) בהתבסס על הערכתו לפי אחד או יותר מהתבחינים הבאים (כפי שמפורטים בסעיף 4 להנחיית מנהל מינהל התכנון – "הערכת אתר וזיהוי"): ערך אסתטי-אדריכלי, ערך סביבתי ואורבאני, ערך היסטורי-תרבותי, ערך חברתי, וערך מדעי.
- 5.2 סיכום של הנושאים שזוהו כבעלי ערך להתפתחות המכלול ולהתפתחותו כמרכיב במרחב הקיבוצי.

² נכסי מורשת כוללים מתחמים בעלי מאפיינים פיזיים דומים ו/או היסטוריה משותפת כדוגמת מתחם בתי הילדים בקיבוץ; מתחמים נופיים כדוגמת שדרת העצים לאורך הכביש המפריד בין המתנה למשק בקיבוץ; צירי תנועה; צירי מבט; מפתחים נופים (panorama); נקודות תצפית; קו רקיע; מבנים; פרטי צמחייה, ופרטי פיתוח נוף.

- 5.3. ניתוחים של המכלול ושל סביבתו הקרובה – מצב קיים.³
- 5.3.1. מערך התנועה – להדגמת המרכיבים, המיקום, הייעוד, ההירארכיה והאופי של מערך התנועה במכלול ובסביבתו הקרובה.
- 5.3.2. שימושים – ציון השימושים השונים של כל אחד ממרכיבי המכלול.
- 5.3.3. תכנית של המבנים במכלול (מפת "נולי" – מפה שבה ממולאת התכנית של כל מבנה במכלול בשחור).
- 5.3.4. טיפולוגיה – סימון גבולות המתחמים הטיפולוגיים תוך ציון שמותיהם וייעודם – אם רלוונטי.
- 5.3.5. נוף – התייחסות למבטים מן המכלול ואליו, להירארכיה של המרחב הפתוח (מרחב ציבורי, חצי ציבורי, חצי פרטי ופרטי), לאזורים נופיים, לאלמנטים בודדים ולקבוצות צמחייה בעלי ערך, לסוגי צמחייה אופייניים, לחללים מיוחדים, וליחס בין שטחים מבונים לשטחים פתוחים.
- 5.3.6. ערך קהילתי – ציון מבנים ומקומות בעלי ערך סמלי ו/או חברתי התורמים לזהות הקהילה (למשל: חדר האוכל, חדר הנצחה, והדשא המרכזי).
- 5.4. סקירה מילולית של מאפייני המכלול ובכלל זה המאפיינים של המערך התכנוני, המבונה והתפקודי, של המרחב הנופי, ושל המרחב הציבורי. יש לצרף צילומים וסכמות להדגמת הדברים.⁴
- 5.5. נכסי מורשת בעלי ערך⁵
- 5.5.1. יש לצרף רשימה של נכסי המורשת שזוהו כבעלי ערך (אלו ייקבעו מבין נכסי המורשת שזוהו בסעיפים/פרקים הקודמים בחשובים/ייחודיים, או יהיו זהים להם). הרשימה תכלול את שם נכס המורשת, מספרו הסידורי, והסבר קצר לחשיבותו.
- 5.5.2. יש לצרף תשריט שעליו מסומנים נכסי המורשת שזוהו כבעלי ערך בליווי מספר סידורי.

6. פרטי עורך התיעוד, השכלתו וניסיונו בתחום

על פי הנדרש בנספח מס' 4 של הנחיות מנהל מינהל התכנון.

7. מקורות

- 7.1. פרק זה יכלול רשימת מקורות מלאה.
- 7.1.1. המקורות יצוינו בהתאם לסטנדרט אקדמי מקובל.
- 7.1.2. רצוי לשלב במקורות הקיימים בארכיונים גם ראיונות וסיפורים אישיים של וותיקי הקיבוץ.
- 7.2. פרק זה אינו בא במקום מראי מקום לאורך הטקסט עצמו. מראי המקום יצוינו בגוף הטקסט בהתאם לסטנדרט אקדמי מקובל.
- 7.3. הערות כלליות:
- 7.3.1. לתכניות ולצילומים יש להוסיף תיאור מילולי של הממצאים.
- 7.3.2. צילומים – יש לסמן בתכניות את מקום הצילום ואת כיוונו, ולציין את שם הצלם ותאריך הצילום.
- 7.3.3. יש לציין את המקור והתאריך לכל צילום ומסמך, וכן את הארכיון בו נמצא.
- 7.3.4. במידת הצורך יידרש סקר בוטני שיערך על ידי בעל מקצוע.

¹ הניתוחים בפרק זה ייעשו על גבי מפה טופוגראפית בקני"מ 1:1,250 עם סימון של כל המבנים בקיבוץ. ניתן להגיש את הניתוחים על גבי מפה אחת.

⁴ באופן כללי ביותר ניתן להגדיר את המאפיינים כדרך שבה מראים את מראה ומבנה הקיבוץ. למשל (תיאור חלקי): המגורים קיבוץ נבנו שכונות-שכונות. לכל שכונה אופי בנייה משלה. בנייני המגורים כוללים 2-4 יחידות מגורים והם בני קומה או שתיים. בקיבוץ כביש טבעתי המיועד למכוניות, שני נתיבים ראשיים שחוצים את הקיבוץ, ומארג שכיילים צרכים להולכי רגל.

⁵ ערכו של נכס מורשת נתון ייקבע בהתאם לחשיבותו העצמית (למשל: חדר אוכל שתוכנן על ידי אדריכל ידוע ושהוא בעל ערך אדריכלי) ו/או בהתאם לתרומתו למאפייני הקיבוץ ולנושאים שזוהו כבעלי ערך להתפתחות מקום היישוב והקיבוץ.