

הוראות התכנית

תכנית מס' 620-0614529

חוות חקלאיות תיירותיות בדרך היין- חוות מס' 20, 21 (14/310/02/20)



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי רמת נגב
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/02/2018

להפקיד את התכנית

12/02/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

לאורך ההיסטוריה ידע אזור רמת הנגב תקופות של התיישבות ושגשוג לצד תקופות של עזובה ושפל. ברחבי רמת הנגב ובעיקר לאורך הדרכים העתיקות, דרכי הבשמים, הוכשרו בעבר שטחי חקלאות נרחבים, הוקמה רשת מסועפת של מתקנים להובלה, השקיה ואגירה של מים ונבנו מתקנים חקלאיים, בתי חווה, כפרים חקלאיים וערים במקומות מרכזיים. שפע השרידים הארכיאולוגיים הפזורים במרחב מלמד על העושר התרבותי של האזור בתקופות הקדומות.

תכנית מתאר מחוזית מספר 14/4 שינוי מס' 42, "דרך היין ברמת הנגב", מכשירה את התשתית הסטטוטורית ליצירת פרויקט משולב נופי, תיירותי וחקלאי המלווה את הדרכים העיקריות באזור. הפרויקט עם מימושו ישלים, אך במקצת, את המימד החסר בנופו של הנגב, המימד הירוק, המבטא את הארץ הנושבת. עם השלמתו יוסיף הפרויקט נדבך מעניין לאתרי הביקור ברמת הנגב ויפתח בפני המבקרים באזור צוהר לדמות של הנגב בעבר כאזור התיישבותי חקלאי.

"דרך היין ברמת הנגב" עתידה לכלול את המרכיבים הבאים:

1. אתרי טבע, נוף, פנאי ונופש, קיימים ומתוכננים לאורך הדרך ובכלל זה: נקודות תצפית נוף, חניונים, פינות צל, אתרים ארכיאולוגיים, נקודות יציאה למסלולי טיולים ברכב וברגל, כניסה לשמורות טבע ונוף, גנים לאומיים וכד'.
2. אתרים של חוות חקלאיות, בדגש תיירותי.
3. שרותי דרך, שרותי מידע וכד', על-מנת לתת גיבוי לאירועים שלאורך הציר.

תכנית זו, הינה חלק מרצף החוות החקלאיות והאתרים הנכללים בתכנית המתאר המחוזית. התכנית מגדירה את ייעודי הקרקע, היקפי הבניה המותרים, אופי הפיתוח המוצע לאזור רגיש זה של הנגב, והנחיות נוספות.

עקרונות התכנון שהובילו לעיצוב תאי השטח השונים בתחום התכנית נקבעו כפועל יוצא של מכלול שיקולים:

1. שטח המגרש לתיירות ממוקם בשטחים הנמוכים יותר ומובלע בנוף הפתוח
 2. מגרש לבינוי חקלאי מתוכנן בסמוך למגרש התיירות על מנת לרכז את אזורי הבינוי. כמו כן, שטח זה נמצא בצמידות דופן לשטחי העיבוד החקלאי.
 3. תחום לעיבודים חקלאיים מוקם בשטחים פתוחים נמוכים הנוחים לעיבוד חקלאי.
- מכלול שטחי החווה סמויים מן העין בנוף הכללי יופי השטחים החקלאיים מתגלים למטייל ומשלימים את הנוף המדברי הפתוח.

חווה 20- החווה מהווה מעיין מבואה לנחל חווארים ומשמשת כנקודת יציאה לטיולים בנחל חווארים. מדרום לחווה קיימת שמורת הטבע מצוקי הצינים הרחבה 2 ובסמוך לחווה מתוכננות הרחבות לשמורת הטבע מצוקי הצינים- שמורת הטבע דרכי הבשמים, וכן גן לאומי במרחב נחל חווארים. מדרום לחווה פועל חאן השיירות. בחווה ישנם כרמי זיתים וכן קיימים מספר חדרי אירוח הפתוחים לציבור.

חווה 21- החווה יושבת בתוך גיא בו טרסות עתיקות ועטופה במרחב נופי פתוח. המבקרים בנגב החולפים לאורך החווה על כביש 40 זוכים לצפות בחידוש החקלאות העתיקה שרווחה באזור הנגב.

החוארים חידשו את החקלאות המסורתית על הטרסות ונטעו כרמים. כמו כן, החווה מפעילה יקב לעיבוד התוצרת. בתחומי החווה פועלים מספר חדרי אירוח הפתוחים לציבור.

חוות מס' 20-21 ממוקמות ליד חאן השיירות, קיימות ועוסקות בתחומי חקלאות וגידול בעלי חיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חוות חקלאיות תיירותיות בדרך היין- חוות מס' 20, 21)
(14/310/02/20

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 620-0614529

258.348 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת נגב
	קואורדינאטה X	175486
	קואורדינאטה Y	526371

1.5.2 תיאור מקום מדרום לצומת ציפורים, ליד חאן השיירות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מועצה אזורית רמת הנגב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39022	מוסדר	חלק		1
39023	מוסדר	חלק		2-3, 14

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

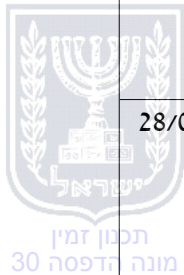
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/06/2007	3349	5685	תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית המתאר 14/4 שינוי 42, וכל הוראותיה ממשיכות לחול.	פירוט	תממ/ 4 /14 /42
01/07/1982	2408	2831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /10 ממשיכות לחול.	שינוי	101 /02 /10
22/12/1996	1053	4470	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /20 /101. הוראות תכנית 35 /101 /02 /20 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	35 /101 /02 /20



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף שקד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף שקד		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרוגרמה חקלאית- חווה 20	12: 42 20/06/2018	אלחנן יאיר	01/07/2012	34		רקע	איכות הסביבה
לא	פרוגרמה חקלאית- חווה 21	12: 45 20/06/2018	אלחנן יאיר	24/06/2018	1		רקע	איכות הסביבה
לא	פרשה טכנית	10: 16 15/01/2019	אריה שוורץ	01/10/2018	9		רקע	ביוב
לא	נספח נופי סביבתי	16: 48 10/01/2019	דניאל זמלר	01/02/2018	28		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח ביוב	11: 43 06/01/2019	אריה שוורץ	24/12/2018		1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	16: 14 10/01/2019	מולי שגל	10/01/2019		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח אתרי ביקור ומסלולי טיול במרחב דרך היין	14: 35 06/01/2019	אסף שקד	06/01/2019		1: 50000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	10: 34 16/01/2019	מולי שגל	16/01/2019	1	1: 50000	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	17: 13 03/01/2019	ברני גטניו	01/01/2019		1: 2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי	רשות מקומית	רשות מקומית, לא רלוונטי	לא רלוונטי	מועצה אזורית רמת נגב	רמת נגב	(1)		08-6564175		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמת נגב, ד.נ חלוצה 8551500.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, לא רלוונטי לא רלוונטי	לא רלוונטי	מועצה אזורית רמת נגב	רמת נגב	(1)		08-6564175		

(1) כתובת: רמת נגב, ד.נ חלוצה 8551500.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	לא רלוונטי	לא רלוונטי		רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע	(1)		08-6264333		

(1) כתובת: התקווה 4

באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף שקד	118099	תיק פרויקטים ז.ט. בע"מ	נוה אילן	נוה אילן		02-6650178		asaf@tikproj. co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	(1)	67	03-7541000	03-7516356	
יועץ סביבה ונוף	יועץ	דניאל זמלר		גיאוטבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	(2)		08-6909305	08-6909310	michal@geot eva.co.il
יועץ פרוגרמות חקלאיות- רואה חשבון	יועץ	אלחנן יאיר		IBEX	מצפה שלם	(3)		02-9945464	02-9400500	
מתכנן תנועה, כבישים וניקוז	יועץ תשתיות	מולי שגל	6785	מהוד- מדידות והנדסה	באר שבע	(4)	4	08-6288060	08-6288070	
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	אריה שוורץ	1030	שוורץ אריה מהנדסים ויועצים	באר שבע	(5)	4	08-6281292		

(1) כתובת: הירקון 67, בני ברק.

(2) כתובת: עומרים 9 אזור תעשייה עומר.

(3) כתובת: קיבוץ מצפה שלם.

(4) כתובת: רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע 84311.

(5) כתובת: רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
חוות חקלאית תיירותית	יחידה תכנונית הכוללת שימושים תיירותיים, חקלאיים ומבני אירוח ומגורים כמוגדר בתכנית מתאר מחוזית 14/4 שינוי 42 "דרך היין ברמת הנגב".

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מקבץ חוות חקלאיות תיירותיות תוך קביעת הוראות לפיתוחן ולשימור המרחב בהתאם לעקרונות תכנית דרך היין ברמת הנגב (תכנית מתאר מחוזית חלקית למחוז דרום מס' 14/4 שינוי מס' 42 דרך היין ברמת הנגב).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת מיקום חוות חקלאיות בהתאם ל"תכנית מתאר מחוזית חלקית למחוז דרום מס' 14/4 שינוי מס' 42 "דרך היין ברמת הנגב".

קביעת התכליות והשימושים המותרים בתחום התכנית.

שינוי ייעוד מאזור חקלאי לתיירות ונופש ומתקנים הנדסיים.

קביעת הוראות בדבר זכויות ומגבלות בניה, הנחיות פיתוח, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, נופי וחקלאי ותנאים ומגבלות להוצאת היתר בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	2151, 2051
תיירות	2111, 2011
קרקע חקלאית	2124 - 2121, 2023 - 2021
דרך מאושרת	2140, 2040
דרך מוצעת	2141, 2041

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	2111, 2011
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	2141, 2041
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2123, 2121, 2022, 2021
הנחיות מיוחדות	תיירות	2111, 2011
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	2041
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	2051
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	2023, 2021
זיקת הנאה למעבר ברכב	תיירות	2011
ציר	דרך מאושרת	2140
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	2140, 2040
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	2041
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	2022
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	2141
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	2123
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	2141
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	2151, 2051
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	2124 - 2121, 2023 - 2021
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תיירות	2111, 2011
שימור נופי	קרקע חקלאית	2123

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

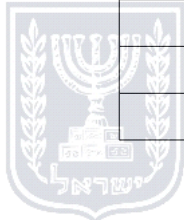
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	38,169	14.77
קרקע חקלאית	220,179	85.23
סה"כ	258,348	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	38,257.33	14.81
דרך מוצעת	9,561.11	3.70

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.55	4,000.25	מתקנים הנדסיים
62.11	160,461.3	קרקע חקלאית
17.83	46,068.52	תיירות
100	258,348.51	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. 1. יותרו שמושים חקלאיים כגון: עיבוד חקלאי, מבנים ומתקנים לעיבוד תוצרת חקלאית לרבות מחלבה, מגבנה, מכון רדייה, בית בד, יקב, בית אריזה, מרכז מבקרים כחלק ממתקן עיבוד חקלאי, הכל לפי הנחיות משרד החקלאות. "מבנים רטובים" וגידול בע"ח, בתאום המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 2. יותרו סככות חקלאיות, דירים לגידול צאן, חוות סוסים/גמלים לרכיבה. 3. יותרו מבני עזר לחקלאות כדוגמת אכסון טרום עיבוד, מחסני שירות. ב. לא תותר הקמת לולים ורפתות בשטח התכנית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>1. לא תותר בנייה כלשהי בתחומי הייעוד למעט תאי השטח המסומנים כ"הנחיות מיוחדות". 2. הקמת מבנים לשימוש חקלאי תהיה בהתאם למסמך "הנחיות תכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות, ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב</p> <p>שימושים חורגים</p> <p>לא יותר בתחום תכנית זו כל שימוש חורג במבנים חקלאיים. כל שימוש חורג במבנה חקלאי יראה כסטייה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>ג</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>האזור המסומן כ"זיקת הנאה" בתחום תאי השטח 2021, 2023 מיועד לאפשר מעבר ונגישות לתא שטח 2051 (מתקנים הנדסיים). גמישות: שינויים לא מהותיים במיקום זיקת הנאה, הנובעים מאילוצי השטח או מהיבטים תפקודיים, לא יהוו שינוי לתכנית.</p> <p>ד</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. במתחם זה בלבד תותר בנייה לשימושים חקלאיים בלבד בכפוף להוראות הבינוי בפרק 6 לתכנית זו ולזכויות הבניה המפורטות בפרק 5 לתכנית זו, ובהתאם למסמך "הנחיות תכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 2. תותר הקמת כל מבנה הדרוש במישרין למטרה חקלאית, לרבות מבנים ומתקנים לחשמל, טלפון, ניקוז ומים.</p> <p>ה</p> <p>גמישות לתכנית</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לעדכן את הפרוגרמה החקלאית ע"פ אישור ועדת פרוגרמות ברשות לתכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
4.2	<p>תיירות</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>



	4.2	<p style="text-align: center;">תיירות</p> <p>א. יותרו שימושים תיירותיים לרבות שימושים חקלאיים כפורט בסעיף 4.1, ובנוסף יותרו השימושים הבאים והדומים להם : חנויות למכירת תוצרת חקלאית מסעדה, מזנון, מרכז מבקרים מבנים לצרכי בעלי חיים למטרות תיירות כדוגמת סככות ומכלאות בע"ח. יותרו שימושים תיירותיים המשמעותיים לתועלת הציבור כגון : מתקני הדרכה מרכזי יציאה לטיולים להולכי רגל ורכב מאהל אירוח סדנאות אומן</p> <p>ב. מבנה מגורים למפעילי החווה ומבנה ללינת צוות העובדים. ג. חדרי ארוח (צימרים) בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות של משרד התיירות התקפים באותה עת. ד. מבני עזר ושרות</p>
	4.2.2	הוראות
	א	<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>1. המרחק בין מבנים למטרת תיירות לא יקטן מ-4 מטר. 2. המרת שטחים ו/או תוספת מגורים : לא תותר המרת שטחים משימושי תיירות לצורך הגדלת שטח המגורים או לצורך תוספת יחידת דיור. סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת מתכנית. 3. מבנים רטובים (מטבח, מקלחת, שרותים וכד') יהיו מבנייה קשיחה בלבד.</p>
	ב	<p style="text-align: center;">תנועה</p> <p>נגישות- יש לאפשר תיירות רגלית לא רכובה בשטח.</p>
	ג	<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p>השימושים של מגורים לבעלי החוות ומגורי עובדים מותנים בהקמתם ובהמשך פעילותם של השימושים התיירותיים, הכל בהתאם למפורט בסעיפים 6.8 ג', ד' להלן.</p>
	4.3	דרך מאושרת
	4.3.1	<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>רוחב ותוואי כמסומן בתשריט</p> <p>דרך ראשית- דרך לשני כבישים חד סיטריים, במסלולים מופרדים שבכל אחד מהם שני נתיבים לפחות, עם כניסות ויציאות ע"י מחלפים או צמתים, המקשרת בין שני איזורים שונים במדינה והאוספת תנועה מדרכים איזוריות ומקומיות, בין שהדרך מתוכננת בתכנית ובין שקיימת.</p>
	4.3.2	הוראות
	א	<p style="text-align: center;">זרכים</p> <p>א. מרחק בין קו הבנין ובין ציר הדרך בדרך ראשית- 100 מ'. ב. איסור בנייה ברצועה המתוכננת- לא תותר כל בניה שאינה מתקן דרך.</p>



4.3	דרך מאושרת
	<p>ג. הגבלת בנייה בין קו בניין ובין גבול הרצועה המתוכננת- בשטח שבין קו הבניין ובין גבול הרצועה המתוכננת לא תותר בניה, פרט למבנה שרות. מתן היתר למבנה שירות בשטח זה יהיה טעון אישורה של הוועדה המחוזית.</p> <p>ד. לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 40 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	רוחב ותוואי כמסומן בתשריט
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>ההוראות הבאות חלות על כל תחום הדרך המוצעת למעט תחום דרך מס' 40 שעליו יחולו הוראות תמ"א ותמ"מ 14/4:</p> <p>א. הצמתים יתוכננו על-פי הקריטריונים המקובלים להתחברויות של נת"י ומשרד התחבורה.</p> <p>ב. לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 40 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.</p> <p>ג. תותר חנייה לאורך הדרך.</p>
4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	הקמת מתקנים נקודתיים מקומיים לטיפול בשפכים.
4.5.2	הוראות
א	ביוב
	<p>1. א. פתרון סילוק הביוב לחוות יהיה לפי "מסמך מדיניות פתרון הביוב לחוות דרך היין" שמהווה חלק מנספח הביוב לכל חווה המצורף לתכנית כנספח מנחה.</p> <p>ב. עבודות העפר להקמת המתקנים יתואמו עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ג. פתרון הביוב יתואם עם רשויות התכנון, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. פתרון הביוב יהיה בהתאם למפורט בנספח הביוב המצורף לתכנית זו, לרבות שלביות הפיתוח של המתחם.</p> <p>2. מתקני השפכים יוגבהו ב-50 ס"מ לפחות מפני הקרקע על מנת למנוע הצפתם וזיהום הקרקע והמים במקרים של סופות חזקות.</p> <p>3. אין לחסום את ערוץ הנחל.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	5	0.4	(2) 8	10	5.2	1060			200	(1) 860	20497	20	חוה	2011	תיירות
(4)	(4)	(3) 1	1	5			45	45	3500			0	(5) 3500	6720	20	חוה	2021	קרקע חקלאית
0	0		1				2.5	2.5	50				50	2000	20	חוה	2051	מתקנים הנדסיים
(4)	(4)	(3) 1	1	5	0.3	(2) 8	10	4.1	1060			200	(1) 860	25567	21	חוה	2111	תיירות
0	0		1	5			27	27	3500			0	(5) 3500	13014	21	חוה	2121	קרקע חקלאית
0	0		1	2.5			2.5	2.5	50				50	2000	21	חוה	2151	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
(4)		חווה 20	2011	תיירות
0		חווה 20	2021	קרקע חקלאית
0		חווה 20	2051	מתקנים הנדסיים
(4)		חווה 21	2111	תיירות
0		חווה 21	2121	קרקע חקלאית
0		חווה 21	2151	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה מיועדות לשימושים הבאים:

- שטח מבנה מגורים למפעילי החווה לא יעלה על 200 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שרות. תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד.
- סה"כ שטח מבנה לינת העובדים לא יעלה על 90 מ"ר עיקרי ו-30 מ"ר שרות. תותר הקמת יחידת מבנה ללינה אחת בלבד.
- סה"כ שטח כל יחידות האירוח לא יעלה על 250 מ"ר שטח עיקרי ו-60 מ"ר שטח שרות. תותרנה הקמתן של עד 6 יחידות אירוח בלבד. שטח מקסימלי ליחידת אירוח 60 מ"ר עיקרי ו-15 מ"ר שרות.
- סה"כ שטח לשימושים מסחריים לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי ו-40 מ"ר שטח שרות.

(2) מספר יחידות הדיור כדלהלן: מקס' 1 יח"ד למגורי מפעילי החווה, מקס' 1 יח"ד מבנה ללינת העובדים, מקס' 6 יח"ד לארוח..

(3) בהקמת יקב, תותר בניית קומת מרתף יין לשימושי יקב בלבד, קונטור המרתף יהיה בתחום קווי הבניין של מגרש התיירות ובחפיפה של לפחות 80% עם קונטור קומת הקרקע..

(4) כמסומן בתשריט.

(5) שטח בניה עבור גידול צמחי - ומבני עזר לא יעלה על 1200 מ"ר. מימוש של יותר מ-1200 מ"ר עבור מבנים חקלאיים, יהיה בכפוף לפרוגרמה ולעיבוד החקלאי בפועל. ניתן לנייד זכויות בניה למבנים

החקלאיים מיעוד "קרקע חקלאית" ליעוד "תיירות", ובלבד שלא יוסיפו זכויות בניה נוספות על אלה שנקבעו בתכנית זו ושזכויות אלה ישמשו למטרות חקלאיות בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

א. גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת ולא יעלה על 5 מטר ממפלס קרקע טבעית (הנמוך מביין השניים). לא תותר הקמת מבנים על גבי ראשי הדיונות.

ב. המבנים למטרת מגורים ואירוח, יבנו מחומרים המותאמים באופיים וצבעם לנוף המדברי כגון: אבן מקומית פראית או מסותתת בעיבוד גס, טיח מגוון בצבעי חום/צהוב, עץ. יותר חיפוי מבנים וקירות תמך באבן פראית/מקומית שמקורה רק מאזורי פיתוח ו/או חקלאות בשטח התכנית. מבנה רטוב יהיה מבנייה קשיחה.

ג. המבנים לצורכי חקלאות ותיירות, אפשר שיבנו בנוסף על החומרים הנ"ל, גם מחומרי בנייה קלים כגון לוחות מתכת, או עץ ובלבד שישתלבו בנוף המדברי, לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית. כמו כן יותר שימוש ביריעות בד או אחרות לצורך הצללה.

ד. הגגות יהיו שטוחים או משופעים מבטון או גגות המצופים בלוחות מתכת מבודדים הצבועים בגוונים מדבריים. לא יותר שימוש כלשהו בגגות רעפים.

ה. לא תותר הקמת מבנים שצלע כלשהי שלהם עולה על 15 מ' אורך, למעט מבנים לגידול בעלי חיים. במקרה של צורך בצלע גדולה יותר, יש צורך לפרקה על ידי נסיגה של לפחות 4 מ' באותה צלע. תותר סטייה של 20% במידות אלו, באישור ועדה מקומית.

ו. המבנים ימוקמו על פני הקרקע בהתאם לתוואי השטח והמבנה הטופוגרפי הקיים. יותר ישור הקרקע רק באזור המבנה עצמו בתוספת שוליים ברוחב 5 מ'. לא יותר ישור הקרקע מעבר לשטח זה. על אף האמור בסעיף זה, עבור הקמת מבנים במגרש התיירות בקרקע משופעת, כדי לקבל מבנים המותאמים באופיים לנוף ומשתלבים בסביבה, תותר חפירה בפני קרקע עד עומק של עד 2.5 מ' ובתנאי שתבוצענה עבודות חישוף קרקע עליונה לצורך חיפוי הגג בשימוש חוזר בקרקע טבעית.

ז. המבנים החקלאיים והתיירותיים ירוכזו ככל הניתן ברצף אחד, תוך השארת שטח פתוח חופשי מבינוי גדול ככל הניתן.

ח. לצורך ישור הקרקע תותר הקמה של קירות תומכים לקרקע במילוי או במדרון, מאבן מקומית, בגובה של עד 2.5 מטר.

ט. לא תותר חלוקה משנית של מגרשים מכוח תכנית זו. חלוקה משנית של מגרשים תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.

י. בהקמת יקב, תותר בניית קומת מרתף יין לשימושי יקב בלבד. קונטור המרתף יהיה בתחום קווי הבניין של מגרש התיירות ובחפיפה של לפחות 80% עם קונטור קומת הקרקע.

יא. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין לדרך מס' 40.

יב. מימוש הזכויות למבנים חקלאיים יהיה בהתאם לפרוגרמה חקלאית מאושרת על ידי משרד החקלאות.

הקמת מבנים חקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.

יג. גובה התכנית כפי שפורט בסעיף 6.1. א מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורונים.

יד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או ממגבלות תכנית זו לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת.י. 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר ע"י משרד הביטחון.



6.2

הוראות פיתוח

א. במידה וימצאו בשטח החוות שרידים של חקלאות עתיקה כגון טרסות חקלאיות, ישולבו

6.2

הוראות פיתוח

שרידים אלו בשטח החווה. הגידולים החקלאיים יבחרו ויבוצעו כך שהשרידים העתיקים לא יפגעו.

ב. בשטח החוות ניתן לבצע עבודות של פתיחת שבילים להולכי רגל, ובניית קירות פיתוח קטנים. כמו כן, ניתן להשתמש ביריעות בד לשם הצללה.

ג. הנחיות לעבודות פתוח בשטח החווה:

גובה חפירה לא יעלה על 1.5 מ' מקרקע טבעית.

גובה מילוי לא יעלה על 1.5 מ' מקרקע טבעית.

בכל מקרה של חפירה ומילוי מעל 0.5 מ' יבנה קיר תומך מאבן מקומית.

לא יותר שימוש במסלעות כתחליף לקירות תומכים.

ד. סלילת דרכים ושבילים תעשה באמצעות שימוש בקרקע מקומית מהודקת, כמו-כן יותר שימוש בגימור של חומר מחצבה מאזור הנגב, אבן מקומית, וריצוף מתועש בגוונים בהירים המשתלבים בגווי הנוף כגון: צהוב, חום בהיר, לבן, אפור וכד'. לא יותר שימוש באספלט בקטעי דרך שהם במרחק של למעלה מ-200 מ' מהכביש הסמוך. יש להתבסס על כמות מינימלית של דרכים תוך כדי שימוש בדרכים קיימות.

ה. בשטח החוות תשמרנה כל הדרכים המהוות חלק ממסלולי טיול וסיור מקובלים ברכב או ברגל. הועדה המקומית רשאית לאשר הסטה של דרכים קיימות, לאחר שהוצגה לפנייה הדרך בתוואי החדש, לשביעות רצונה.

ו. במידה וקיימים בשטחי החוות שטחים מופרים, כלומר, שטחים אשר איבדו את צורתם הטבעית בגלל עבודות הנדסיות, (כגון תלוליות עפר, דרכים ישנות, בורות וכד') תבוצע עבודת שיקום של שטחים אלה. היתר הבניה יציג את אופן השיקום של שטחים.

ז. בשטחי החוות יכללו אזורי חניה, לרכב פרטי ולאוטובוסים, לצורכי המבקרים בחוות ולמטיילים באזור.

6.3

פיתוח תשתית

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי, חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק, תאורה, טל"כ, מים קריאת מונים ממוחשבים למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

ב. אישור תכנית זו לא ימנע מעבר קווי תשתית בתחום התכנית ובסמוך לה.

ג. התשתיות המשמשות את האתרים השונים המוגדרים מתוקף תכנית זו, כגון צינורות מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, קווי ניקוז וכד', יתוכננו ויבוצעו כתשתיות תת-קרקעיות.

ד. פתרונות הביוב לכל אתר ואתר יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ה. פתרון ביוב:

1. גודל המתקנים וסוג המתקנים יהיו כלהלן:

שלב א': ספיקות של עד 2.0 מ"ק ליום

מתקן מקומי המבוסס על בור רקב והחדרה לקרקע (בורות ספיגה, קידוחים, תעלות חלחול וכו')

6.3	פיתוח תשתית
	<p>שלב ב': ספיקות בין 5.0 2.0 מ"ק / יום הולכת השפכים למרחק 100 מ' משטחי המגורים והקמת מתקן מקומי.</p> <p>שלב ג': ספיקות בין 10.0 5.0 מ"ק/ יום הולכה למתקן אזורי קיים או מתקן חדש שמשרת מספר חוות עד מרחק הולכה של 500 מ'.</p> <p>2. פתרון שלב ב' יבטיח עמידה בתקנות הטיפול בשפכים באיכות הקולחין, 2010.</p> <p>3. פתרון מיידי בשלב א'- בור רקב ואיגום מקומי בנפח 20 קוב לכל חווה. בהתאם לגידול בספיקה ולהתפתחות החווה יישקל הפתרון לשלב ב' בתאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. עבודות תשתית ובינוי בשטח התכנית ילוו בחישוף חלקה העליון של הקרקע בעומק של 30 ס"מ בתחילת העבודות ושמירת החומר הכולל זרעים מקומיים ואדמה עילית בנפרד. האדמה העילית תוחזר כחומר כיסוי עליון, בשטח התכנית לאחר סיום העבודות.</p>



6.4	חשמל
	<p>א. כל מערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה KV22 או KV33 וכן מתח נמוך KV0.4 תהיינה תת-קרקעיות בכל תחום התכנית.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, בקרבת קווי חשמל עיליים קיימים. יינתן היתר בנייה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן, בקו אנכי משוך על הקרקע, בין צירי קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>מרחקי בטיחות מרשתות עיליות קיימות לפי סוג:</p> <p>קו חשמל עילי מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל קיצוני, ובמרחק 3.5 מ' מציר עמוד.</p> <p>קו חשמל עילי מתח גבוה KV22 או KV33 יהיה במרחק 5 מ' מתיל קיצוני, ובמרחק 6 מ' מציר עמוד.</p> <p>קו חשמל עילי למתח עליון KV161- קיים או מוצע במרחק 20 מ' מציר עמוד, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p> <p>קו חשמל עילי מתח על עליון KV400- קיים או מוצע במרחק 35 מ' מציר עמוד, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p> <p>ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה.</p> <p>ד. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל לישראל בע"מ מהמחוז הרלוונטי.</p> <p>ה. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.ה.</p> <p>ו. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ומבנים חקלאיים, כמו כן מותר לחצות עפ"י העניין לעבור לאורך קווי החשמל, עם קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורכי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ- המחוז הרלוונטי וקבלת הסכמתה.ז. פילרי המוונים, הרשת או מיכלי הסתעפות של ח"ח, יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות על פי תכנית והנחיות של חח"י, במיקום באופן ובעיצוב שיאושר</p>



6.4

חשמל

ע"י הרשות המוסמכת לעניין.
ח. לא יאושר מעבר כבלי חח"י מתח גבוה או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום שצ"פים אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או מרוצף להגנה על הכבלים.

6.5

פעילות חקלאית

חקלאות-

- א. טיב הגידולים החקלאיים בחוות יתואם עם משרד החקלאות ועם היחידה הסביבתית.
ב. במקרה של אי ודאות יובא הנושא להתייעצות עם משרד החקלאות ורשות הטבע והגנים.
ג. יש למנוע זליגה של הגידולים אל מחוץ לתחום גידולם המוגדר.
ד. כל שימוש בחומרי דיזון אורגניים יהיה ממקור מקומי ו/או לאחר שחומרי הדיזון עברו עיקור מזרעים של מינים שאינם מוכרים באזור. יינתן דיזון אך ורק בכמות הנדרשת לגידול ולא מעבר לכך.
ה. הפעילות החקלאית תבוצע בהתאם להנחיות הרשות להגנת הצומח במשרד החקלאות.
ו. פעולות ריסוס והדברה ייעשו בהתאם להנחיות השירותים להגנת הצומח שבמשרד החקלאות ובהתאם לכל דין.
ז. ינקטו כל אמצעי הזהירות למניעת זליגת רעל למערכת הטבעית. במקרה של הרעלת משנה יש לייצע במייד את הרשויות המוסמכות לכך ולנקוט בפעולות לעצירת התפשטות ההרעלה ולטיפול בה.
ח. לא תהיה הזרמה של מים מעבר לשטח המיועד להשקיה.
ט. ינקטו אמצעים למנוע התבססות של חיות וצמחי בר על המשאב החקלאי (גידור מתאים, טיפול בעשבייה, מניעת זליגה של מים, הברחה ודילול בעת הצורך וכדומה).
י. יש לפעול בשיתוף מלא ובהתאם להוראות של רשות הטבע והגנים על מנת למנוע נזקים הנגרמים לחקלאות ע"י חיות בר.
יא. אחת לשנה יערך סקר באזורי ההשקיה והחקלאות ויעשה טיפול במניעת התפשטות וחדירה של מינים פולשים באחריות רשות הטבע והגנים ומשרד החקלאות.
- בע"ח-
- א. יש לאחסן את המזון במיכלים סגורים ולא נגישים עבור חיות בר.
ב. זבל בעלי חיים יפונה לאתרי קומפוסט מוסדרים או לפיזור והצנעה בשטחים חקלאיים בהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה. אצירה זמנית של זבל בע"ח בשטח התכנית תיעשה בהתאם להנחיות העדכניות ביותר של המשרד להגנת הסביבה.
ג. במקרה של מחלות וטפילים שונים, יש לתת מענה מייד לבעיה ולמנוע את התפשטותם לאזורים הטבעיים והידבקותם של חיות בר.
ד. יש להחזיק את בעלי החיים במכלאות המיועדות לכך ולא לאפשר להם שיטוט חופשי בשטח הפתוח, למעט במקרים בהם נדרשת יציאה למרעה.
ה. גידול בע"ח יעשה בתנאים אשר ימנעו את בריחתם, למניעת זליגתם לטבע. כל עוד מתבצע גידול של בעלי חיים בעלי פוטנציאל פולשנות, אחת לשנה תערך בדיקה בתאום עם רשות הטבע והגנים בחווה ותיבחן מידת עמידותם של הכלובים לבריחה של בעלי חיים לשטח הפתוח.
ו. גידול צאן בשטח התכנית מחייב עמידה בתנאי המשרד להגנת הסביבה במסמך "הנחיות סביבתיות לתכנון דיר צאן"
ז. אין לגדל בעלי חיים הידועים כפולשים, כגון מיני סנאים ותוכי אהבה, או בעלי פוטנציאל פלישה.

פעילות חקלאית	6.5
<p>ח. מומלץ לסרס/לעקר חתולים שמגדלים בחווה.</p> <p>ט. גידול חיות בית בתחומי החווה ייעשה עפ"י הנחיות הרשות המקומית בתאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>י. יש למנוע שוטטות של חיות בית מחוץ לשטח הבנוי. מומלץ כי כלבים יותרו להימצא במתחמים מגודרים באופן שאינו מאפשר את יציאתם, או לחילופין יהיו קשורים.</p> <p>יא. פגרים יפוננו משטח התכנית למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה, בהתאם לתקנות "מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981)" והוראות המוסדות המוסמכים לכך.</p> <p>יב. לא תותר השארה זמנית של פגרים בשטח התכנית, גם באם יעשה שימוש באמצעים כימיים למניעת מטרדי ריח ומחלות.</p> <p>גידול צומח לנוי-</p> <p>א. טיפוח צמחיית נוי תעשה בשטח המגורים בלבד, ע"פ הנחיות רט"ג בנושא.</p> <p>ב. מומלץ לגדל בגינה צמחייה מקומית.</p> <p>ג. אין לגדל מיני צומח פולשניים או מינים זרים בעלי פוטנציאל פלישה. במידה של אי וודאות, יובא לאישור משרד החקלאות ורט"ג.</p> <p>ד. במקרה של התבססות ספונטנית של צמחייה פולשת בשטח החווה, יש לטפל בה מיידית ולמנוע את התפשטותה.</p> <p>ה. יש להימנע מיצירת חורשות או מקבצי עצים מחוץ לתחום המגורים.</p>	
איכות הסביבה	6.6
<p>א. לא תהיה הזרמה של מי צנרת בערוצים או בשטח פתוח. תהיה בקרה על מים מטהרים המושבים לסביבה על מנת למנוע כתמים ירוקים שימשכו בעלי חיים ויגרמו לשינוי במאזן ביומאסה באזור.</p> <p>ב. מערך הגידור בשטח החקלאי, במקומות בהם עוברים שבילי מטיילים יהיה שער מיוחד למעבר מטיילים.</p> <p>ג. הגדרות ההיקפיות תהינה גדרות מיתרים או גדרות אוסטרליות.</p> <p>ד. לא תוצב תאורה לאורך גדרות החוות. שימוש בתאורה יעשה רק באזור המבונה, ורק עם הפנים לחוות. למניעת זיהום אור לסביבה עדיף להשתמש בנורות נתרן בלחץ נמוך אשר הינן יעילות יותר, לומנס לוואט, ממנורות לחץ גבוהה. יש להעדיף שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל ולא לכוונן כלפי השטח הפתוח.</p> <p>ה. אזורים לגידול בע"ח יהיו מגודרים באופן שלא יתאפשר מעבר חיות בר.</p> <p>ו. מיכלי דלק יונחו על מאצרות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. אין לפגוע בשטחים הטבעיים הנמצאים בשטח החווה ובקרבתה כגון איסוף וליקוט של משאבי טבע, יצירת קוליסים וכדומה.</p>	
סביבה ונוף	6.7
<p>פסולת-</p> <p>א. שטחי השרות לרבות מיקום מכולות או חצרות משק לאיסוף הפסולת ומחזוריה יהיו בתוך השטח המיועד לבינוי מגורים ותיירות, למעט מכולה ייעודית לפסולת ביתית אשר נאספת על ידי המועצה האזורית.</p> <p>לא יותרו "שטחים" שיהוו "תחנת מעבר" אלא רק מתקנים לאיסוף בשטח הבנוי.</p> <p>ב. על בעלי החוות להציב מיכלים ייעודיים להפרדת פסולת (כגון מיכל לאיסוף בקבוקי פלסטיק, מיכל לאיסוף קרטון, מיכל לאיסוף נייר וכו') לצורך מחזור, עפ"י הנחיות המועצה האזורית רמת</p>	

סביבה ונוף	6.7
<p>נגב. העמדת המתקנים, תפעולם, ותחזוקתם תהיה באחריות החווה.</p> <p>ג. פסולת ביתית תפונה במיכלים על ידי המועצה האזורית רמת נגב.</p> <p>ד. גזם ייגרס ויועבר לדישון וחיפוי צומח.</p> <p>ה. גרוטאות ופסולת יבשה, יונחו במכולה בשטח המבונה של החווה. פסולת זו תפונה לאתר מוסדר של המועצה האזורית.</p> <p>ו. פסולת חקלאית תטופל בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ז. את כל הפסולת למיניה יש לקבץ במתחמים סגורים למניעת גישה של בעלי חיים ופיזור של הפסולת ע"י הרוח.</p> <p>ח. אין לפזר כל פסולת שהיא מחוץ למתחמים המיועדים לריכוז הפסולת. לרבות שאריות מזון לשם האכלת חיות הבר.</p> <p>ט. כל המתקנים לאצירת אשפה ייסגרו באופן שלא יאפשר נגישות לבע"ח ו/או התעופפות פסולת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ובכפוף לתנאים שלהלן:</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח כוללת למגורים, לתיירות ולמבנים חקלאיים, בשיתוף אדריכל נוף, בקני"מ 1:500 לפחות, באופן ששלביות הפיתוח תכוון, ככל הניתן, ליצירת רצף בשטחים לבינוי לצד שטחים פתוחים (חקלאות ושימור). תכנית הבינוי תפרט את כל הבינוי המתוכנן בשטח החווה, דרכי גישה פנימיות, לרבות גישות ברכב וברגל וזכות מעבר חופשי לציבור בשטח החווה, אזורי חניה, לרבות חניית רכב מטיילים וקביעת מוקד יציאה לטיולים, הצללות, עקרונות פיתוח סביבתי (לרבות גינון ושילוט) וכד', הכל בהתאם להנחיות שבתכנית זו. תכנית הבינוי והפיתוח תתואם עם משרד התיירות ותאושר ע"י הועדה המחוזית, לאחר ששוכנעה כי הבינוי הקיים בשטח החווה תואם לקבוע בתכנית.</p> <p>ב. היתר הבניה יציג לפחות תכלית תיירותית חקלאית משמעותית אחת לתועלת הציבור, כמפורט בסעיף 10.1 לתמ"מ 14/4 שינוי 42, ובסעיפים 4.1 ו-4.2.1 א' לעיל.</p> <p>ג. במסגרת היתר הבניה יובטחו גישות ברכב וברגל באזור החוות, באופן שיאפשרו גישה חופשית לאתרי הטיול והביקור הסמוכים להם. כן יובטחו גישה וזכות מעבר חופשיים לציבור בתוך שטח החוות, ויוגדרו מקומות חניה לחניית רכב מטיילים בתחום שנקבע כמוקד יציאה לטיולים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר ליחידת המגורים ולמגורי צוות העובדים יותנה במתן היתר בניה ראשון לבניית השימושים התיירותיים בחווה בהיקף שלא יפחת משליש זכויות הבניה לשימושים אלה. ככל שיש כוונה להקים יחידות לאירוח כפרי, יוקמו שלוש יחידות לפחות. זאת באופן שתנאי לאכלוס מבני המגורים ומגורי הצוות יהיה אכלוס והפעלה של השימושים התיירותיים כאמור.</p> <p>ה. המשך השימוש במבני המגורים ובמבנה מגורי צוות העובדים מבלי שיימשך קיומו בפועל של השימוש התיירותי המחייב את המגורים לצורך הפעלתו, יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה ליחידות ארוח יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבינוי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם רט"ג לעניין ערכי טבע מוגנים.</p> <p>ח. לא יינתן היתר בניה בתחום תכנית זו לשימושים שאינם תואמים את המפורט בשינוי מס' 42 לתמ"מ 14/4. שימושים חורגים יחשבו כסטייה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית רמת נגב לעניין מבנים לגידולי בע"ח, שימושי מבני המשק, המבנים החקלאיים וכן לפתרונות איסוף וטיפול בפסולת ובשפכים.</p>	

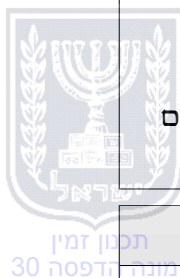


תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

		<p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לביצוע ותאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לפרישה הטכנית של מערך הביוב בחווה (לרבות חישובי ספיקה, סוג המתקן, נפח המתקן, איכות הקולחים וכד') ולתכנון ההנדסי העקרוני לאגירה וניצול קולחים וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. חוות דעת משרד הבריאות היינה עבור מבני תיירות, מסחר ועיבוד חקלאי לרבות פתרון הביוב למבנים אלו ולחווה כולה.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים יהיה צורך חקלאי בפועל ואישור משרד החקלאות.</p> <p>יב. היתרים לבניה למבנים חקלאיים בשטח העולה על 1200 מ"ר יינתנו לאחר אישור הועדה המחוזית לתכנית בינוי. החלטת הועדה המחוזית תתקבל תוך 45 יום.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בנייה לכל שימוש שאינו מגורים יהיה קבלת אישורים של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לפתרון הביוב.</p> <p>יד. מתן כתב שיפוי לוועדה המקומית בגין תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין הנחת קווי ומתקני תשתית בתחום התכנית ובסמוך לה.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה עבור עגורן או מנוף - במידה ויוקם עגורן או מנוף להקמת התכנית גובהו לא יעלה על 5 מ' מעל פני השטח. הוא יסומן בהתאם לתקן הישראלי 5139. חריגה מהגובה המוגדר, דורשת אישור משרד הביטחון. במידה ויותקן עגורן או מנוף מעל גובה של 5 מטרים, יש לקבל את אישור צה"ל: שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה בכתב לצה"ל. יש לוודא את קבלת ההודעה בפקס 03-6065954, או במייל air21@idf.gov.il. יש לוודא קבלת הודעה בטלפון 03-6063866.</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור חברת חשמל עבור דרך מוצעת המתוכננת בחציות עם קווי מתח עליון.</p>	
		<p>6.9 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	
		<p>6.10 חניה</p> <p>א. בכל שטח התכנית כמות החניות הנדרשת תהיה על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים.</p>	
		<p>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
		<p>6.12 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. אין לפגוע בעצים קיימים בשטח החוות ויש לשמרם ולטפחם.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח עצים בוגרים בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה וקבלת אישור פקיד היערות המחוזי.</p>	
		<p>6.13 עתיקות</p> <p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להודיע על כך לרשות העתיקות ולעצור מיידית את העבודות באתר עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 30

ניקוז	6.14
	<p>א. ב"תחום השפעת הערוץ", בהתאם למסומן בנספח הניקוז, לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא. תחום השפעת הערוץ ייקבע לפי נספח הניקוז של תכנית זו.</p> <p>ב. ב"תחום השפעת הערוץ", יותרו (בנוסף על פעילויות חקלאיות), כל פעולות הקשורות בהסדרת ניקוזם התקין של ערוצי הזרימה וכל פעולת הסדרה המתאפשרת מתוקף חוק הניקוז והגנה בפני שיטפונות.</p> <p>ג. בינוי יתאפשר לצורך מתקנים הנדסיים בהתאם לסעיף 4.4 בהוראות התכנית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קביעת עיבוד חקלאי	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.8 ב', ד' לעיל.
2	הקמת תכלית תיירותית	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.8 ב', ד' לעיל.
3	הקמת מגורים	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.8 ב', ד' לעיל.
4	מעבר לבניה של מעל 1200 מ"ר למבנים חקלאיים	אישור הועדה המחוזית לנספח בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30