

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 620-0672436

חוות חקלאיות תיירותיות בדרך היין- חווה מס' 15 (13/310/02/20)



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/06/2020

להפקיד את התכנית

02/01/2022

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.

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.

חווה מס' 15 ממוקמת דרומית לירוחם, מצפון למחנה רביב וממערב לכביש מס' 204. החווה הוקמה בשנת 2001 ועוסקת בחקלאות- רפת פרות חולבות. בחווה מתוכננת פעילות תיירותית של יחידות אירוח כפרי וסדנאות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

חוות חקלאיות תיירותיות בדרך היין- חווה מס' 15 )  
(13/310/02/20

מספר התכנית 620-0672436

1.2 שטח התכנית 136.129 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	188500
	קואורדינאטה Y	539500

1.5.2 תיאור מקום דרומית לירוחם, מצפון למחנה רביב וממערב לדרך מס' 204

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39013	מוסדר	חלק		2
39070	מוסדר	חלק		3, 8
39071	מוסדר	חלק		2-3

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תממ/ 4 /14 /42	פירוט	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 42/14/4. הוראות תכנית תממ/42/14/4 תחולנה על תכנית זו.	5685	3349	28/06/2007
101 /02 /20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /20 ממשיכות לחול.	2831	2408	01/07/1982
11 /101 /02 /20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11 /101 /02 /20 ממשיכות לחול.	4267	999	15/12/1994



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליהו ראם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אליהו ראם		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	25/10/2020	ברני גטניו	10: 10 27/10/2020	תשריט מצב מאושר	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 50000	1	11/12/2018	אליהו ראם	14: 11 20/01/2020		לא
איכות הסביבה	רקע		8	12/09/2002	אורית ומשה טנא	11: 58 08/03/2020	פרוגרמה חקלאית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	07/11/2021	מולי שגל	10: 42 08/11/2021	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		08/11/2021	מולי שגל	11: 40 08/11/2021	בדיקת משולש ראות	לא
ניקוז	מנחה		12	26/10/2020	מולי שגל	14: 43 16/11/2020	נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	30/11/2020	מולי שגל	09: 38 03/12/2020	נספח ניקוז	לא
ביוב	מנחה	1: 2500		30/11/2020	אריה שוורץ	09: 37 03/12/2020	נספח ביוב	לא
ביוב	רקע		12	01/04/2021	אריה שוורץ	17: 10 13/05/2021	פרשה טכנית	לא
סביבה ונוף	רקע		27	30/11/2020	דוד מנינגר	09: 38 03/12/2020	נספח נופי סביבתי	לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית רמת נגב	רמת נגב	(1)		08-6564175		shiram@rng.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמת הנגב, ד.ג. חלוצה 8551500.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית רמת נגב	רמת נגב	(1)		08-6564175		shiram@rng.org.il

(1) כתובת: רמת הנגב, ד.ג. חלוצה 8551500.

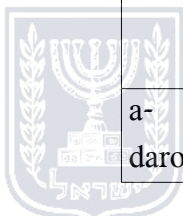
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	a-darom@land.gov.il

(1) כתובת: התקווה 4 באר שבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אליהו ראם	11605847	תיק פרויקטים ז.ט. בע"מ	נווה אילן	נווה אילן		02-6650178	02-5335207	eliyahu@tikp.roj.co.il

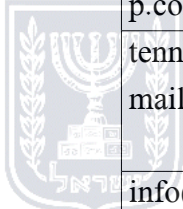


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com
עורך פרוגרמה חקלאית	יועץ	אורית ומשה טנא			רמת נגב	(1)				tennefarm@g mail.com
יועץ סביבה ונוף	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גיאוטבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	(2)		08-6909305	08-6909310	info@geotev a.co.il
מתכנן תנועה, כבישים וניקוז	יועץ תשתיות	מולי שגל	6785	מהוד - מדידות והנדסה	באר שבע	(3)	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	אריה שוורץ	1030	שוורץ אריה - מהנדסים ויועצים	באר שבע	(3)		08-6281292	08-6285920	as@as- eng.com

(1) כתובת: רמת נגב.

(2) כתובת: עומרים 9 אזור תעשייה עומר.

(3) כתובת: יהודה הנחתום 4 באר שבע.



מכון זמין  
מונה הדפסה 46



מכון זמין  
מונה הדפסה 46



## 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
חווה 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

יצירת מסגרת תכנונית לחווה חקלאית תיירותית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת מיקום לחווה חקלאית 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, מתקנים הנדסיים ולדרך מוצעת.
- 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	1551
תיירות	1511, 1512
קרקע חקלאית	1521, 1522
דרך מאושרת	1540
דרך מוצעת	1541

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	1512
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1521
הנחיות מיוחדות	תיירות	1511, 1512
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	1521, 1522
ציר	דרך מאושרת	1540
ציר נחל	דרך מאושרת	1540
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	1541
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1540
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	1541
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	1521
תחום השפעה	דרך מאושרת	1540
תחום השפעה	דרך מוצעת	1541

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	21,257	15.62
קרקע חקלאית	114,872	84.39
סה"כ	136,129	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21,257.32	15.62
דרך מוצעת	4,473.99	3.29
מתקנים הנדסיים	3,999.55	2.94
קרקע חקלאית	85,702.47	62.96
תיירות	20,690.47	15.20
סה"כ	136,123.8	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. יותרו שימושים 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.</p> <p>2. יותרו סככות חקלאיות, רפת לפרות חולבות, דירים לגידול צאן, חוות סוסים/גמלים לרכיבה.</p> <p>3. יותרו מבני עזר לחקלאות של בעל החווה כדוגמת אכסון טרום עיבוד, מחסני שירות.</p> <p>4. לא תותר הקמת לולים בשטח התכנית.</p> <p>5. לא תותר הקמת מפטמה בשטח התכנית.</p> <p>6. לא תותר פעילות חקלאית שאינה מאפשרת את פעילות התיירות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לא תותר בנייה כלשהי בתחומי הייעוד למעט תאי השטח המסומנים כ"מתחם הנחיות מיוחדות".</p> <p>2. הקמת מבנים לשימוש חקלאי תהיה בהתאם למסמך "הנחיות תכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות, ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3. הקמת מבנים חקלאיים, יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה לעניין מפגעים סביבתיים בלבד.</p> <p>4. במידה ויחול שינוי באופי הפעילות בחווה, לרבות שינוי סוג החווה, שינוי סוג ושיטת הגידולים, הקמת מבנים חקלאיים חדשים והסבת מבנים חקלאיים קיימים לשימושים שאינם תואמים את הפרוגרמה החקלאית המאושרת, שינויים אלו יתאפשרו בכפוף לשינוי ולעדכון הפרוגרמה החקלאית על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. לא יותר בתחום תכנית זו כל שימוש חורג במבנים חקלאיים. כל שימוש חורג במבנה חקלאי יראה כסטייה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>ב. לא תותר חלוקה משנית של מגרשים מכוח תכנית זו. חלוקה משנית של מגרשים תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>האזורים המסומנים כ"זיקת הנאה" בתחום תאי השטח 1521, 1522 מיועדים לאפשר מעבר ונגישות לתאי שטח 1511 ו-1512 (תיירות) ו-1551 (מתקנים הנדסיים) גמישות: שינויים לא מהותיים במיקום זיקת הנאה, הנובעים מאילוצי השטח או מהיבטים תפקודיים, לא יהוו שינוי לתכנית.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</b></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.</p> <p>2. תותר הקמת כל מבנה הדרוש במישרין למטרה חקלאית, לרבות מבנים ומתקנים לחשמל, חדר שנאים, תקשורת, ניקוז ומים.</p>

	<p><b>4.1 קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
	<p><b>ה גמישות לתכנית</b></p>	<p>ה</p>
	<p>בהתאם למפורט בסעיף 6.18 א' להלן.</p>	
	<p><b>4.2 תיירות</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
	<p><b>4.2.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
	<p>א. יותרו שמושים תיירותיים לרבות שימושים חקלאיים כמפורט בסעיף 4.1, ובנוסף יותרו השימושים הבאים והדומים להם:</p> <p>-חנויות למכירת תוצרת חקלאית, חפצי אומנות וצרכי מטיילים</p> <p>-מסעדה, מזנון, מרכז מבקרים</p> <p>-מבנים לצרכי בעלי חיים למטרות תיירות כדוגמת סככות ומכלאות בע"ח</p> <p>יותרו שמושים תיירותיים המשמעותיים לתועלת הציבור כגון:</p> <p>-מתקני הדרכה</p> <p>-מרכזי יציאה לטיולים להולכי רגל ורכב</p> <p>-מאהל אירוח</p> <p>-סדנאות אומן</p> <p>ב. מבנה מגורים למפעילי החווה ומבנה ללינת העובדים.</p> <p>ג. יחידות אירוח כפרי (צימרים) בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות של משרד התיירות התקפים לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ד. מבני עזר ושרות.</p>	
	<p><b>4.2.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
	<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. המרחק בין מבנים למטרת תיירות יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ו/או בהתייעצות עם משרד התיירות.</p> <p>2. מבנים רטובים (מטבח, מקלחת, שרותים וכד') יהיו מבנייה קשיחה בלבד.</p>	<p>א</p>
	<p><b>ב סטיה ניכרת</b></p> <p>1. לא תותר חלוקה משנית של מגרשים מכוח תכנית זו. חלוקה משנית של מגרשים תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p> <p>2. המרת שטחים ו/או תוספת מגורים. לא תותר המרת שטחים משימושי תיירות למגורים. סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת מהתוכנית</p>	<p>ב</p>
	<p><b>ג תנועה</b></p> <p>נגישות- יש לאפשר תיירות רגלית לא רכובה בשטח התכנית</p>	<p>ג</p>
	<p><b>ד הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>השימושים של מגורים לבעלי החווה ומבנה ללינת העובדים מותנים בהקמתם ובהמשך פעילותם של השימושים התיירותיים, הכל בהתאם למפורט בסעיפים 6.10 ד', ה' להלן.</p>	<p>ד</p>
	<p><b>ה גמישות לתכנית</b></p> <p>בהתאם למפורט בסעיף 6.18 ב' להלן.</p>	<p>ה</p>



	<b>4.3</b>
	<b>דרוך מאושרת</b>
	<p><b>4.3.1</b> <b>שימושים</b></p> <p>א. לפי הקבוע בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל          ב. רוחב ותוואי כמסומן בתשריט          ג. לא תותר כל בנייה, למעט היתרים/ הרשאות/ פטור מהיתר, לעבודות מכוח תכניות מאושרות          ד. לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 204, אלא לאחר אישור החברת נתיבי ישראל</p>
	<b>4.3.2</b>
	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b> <b>דרכים</b></p> <p>יחולו הוראות תמ"א 1 ותמ"מ 14/4</p>
	<b>4.4</b>
	<b>דרוך מוצעת</b>
	<p><b>4.4.1</b> <b>שימושים</b></p> <p>א. לפי הקבוע בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל          ב. רוחב ותוואי כמסומן בתשריט</p>
	<b>4.4.2</b>
	<p><b>א</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ההוראות הבאות חלות על כל תחום הדרך המוצעת למעט תחום דרך מס' 204 שעליו יחולו הוראות תמ"א 1 ותמ"מ 14/4 :</p> <p>א. הצמתים יתוכננו לפי הקריטריונים המקובלים להתחברויות של נתי"י ומשרד התחבורה.          ב. גימור הדרך יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.2 ד' להלן.          ג. רוחב הדרך לא יעלה על 12 מ' ורוחב האספלט לא יעלה על 7 מ'.          ד. תנוחת הדרך תותאם לתוואי הקרקע ולמפלס הקרקע הטבעית. תתאפשר התאמה בשולי הדרך למפלס של עד 1.5 מ' במילוי מקרקע טבעית. אופן הפיתוח של הדרך יהיה בהתאם להוראות הפיתוח בסעיף 6.2 שלהלן.          ה. בכל מקרה תימנע פגיעה בקווי רקיע מהכביש הארצי וממוקדי תצפית חשובים אחרים.          ו. לא תותר תאורה לאורך הדרך אלא במקומות מיוחדים בהם תותר תאורה נמוכה, על פי שיקול הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבניה.          ז. תותר חניה לאורך הדרך.          ח. לא תותר כל בנייה בתחום קווי הבניין לדרך מספר 204.</p>
	<b>4.5</b>
	<b>מתקנים הנדסיים</b>
	<p><b>4.5.1</b> <b>שימושים</b></p> <p>הקמת מתקנים נקודתיים מקומיים לטיפול בשפכים.</p>
	<b>4.5.2</b>
	<p><b>א</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. פתרון סילוק הביוב לחוות יהיה לפי הפרשה הטכנית שמהווה חלק מנספח הביוב לכל חווה המצורף לתכנית כנספח מנחה.          ב. פתרון הביוב של שפכי הרפת יהיו במתקן מקומי בתחום החווה או התחברות למערכת האזורית בהתאם לאישור משרד הבריאות והגנת הסביבה, והרשות המקומית שקולטת את שפכי הרפת. השפכים הסניטריים יטופלו במתקן המקומי או יוזרמו למערכת האזורית בהתאם לחלופה שתבחר לפתרון שפכי הרפת.</p>



מתקנים הנדסיים	4.5
<p>במידה והפתרון יהיה מקומי השפכים הסניטרים יופרדו משפכי הרפת על מנת לא לזהם את המוצקים בשפכי הרפת בחיידקים פטוגניים.</p> <p>ג. עבודות העפר להקמת המתקנים יתואמו עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ד. פתרון הביוב יתואם עם רשויות התכנון, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 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)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידי- ימני שמאלי	1	6	5	0.95	8	10	5.1	434			82	(1) 353	8448	1511	תיירות
(7)	(7)	(6) 1	1	(5) 5	(4) 8	(3) 10	(2) 5.1	625			128	(1) 497	12242	1512	תיירות
(7)	(7)			5		27	19.2	7000				(8) 7000	36362	1521	קרקע חקלאית
(7)	(7)		1	2.5		7.5	7.5	300				300	4000	1551	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

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

קדמי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	אחורי	קדמי		
(7)	(7)	(7)	1511	תיירות
(7)	(7)	(7)	1512	תיירות
(7)	(7)	(7)	1521	קרקע חקלאית
(7)	(7)	(7)	1551	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה מיועדות לשימושים הבאים: א. שטח מבנה מגורים למפעילי החווה לא יעלה על 200 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שרות. תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד. ב. 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. ג. 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. ד. סה"כ שטח לשימושים מסחריים לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי ו-40 מ"ר שטח שרות.
- (2) שטחי הבניה המותרים הינם עבור שני המגרשים: 1511, 1512 יחד.
- (3) התכנית המירבית בשני המגרשים 1511, 1512 יחד לא תעלה על 10%.
- (4) מספר יחידות הדיור כדלהלן: מקסי 1 יח"ד למגורי מפעילי החווה, מקסי 1 יח"ד מבנה ללינת העובדים, מקסי 6 יח"ד לאירוח.
- (5) גובה המבנים מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.
- (6) בהקמת יקב בלבד תותר בניית קומת מרתף. זכויות הבניה עבור קומת המרתף תהיינה מתוך זכויות הבניה הנתונות ביעוד "קרקע חקלאית". קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) זכויות הבנייה בחווה עם רפת לחולבות יהיו 7,000 מ"ר. זכויות אלה יהיו עבור הנדרש לרפת ומבני עזר בלבד, ובכפוף לפרוגרמה חקלאית ולעיבוד החקלאי בפועל. זכויות הבניה עבור בע"ח אחרים, שלא למטרת רפת יהיו עד 3,500 מ"ר בהתאם לפרוגרמה חקלאית. במידה וסיווג החווה ישתנה (לגידול צמחי), זכויות הבנייה יהיו כדלקמן: א. שטח בניה עבור גידול צמחי ומבני עזר לא יעלה על 1200 מ"ר. מימוש זכויות הבנייה עבור מבנים חקלאיים בכפוף לפרוגרמה ולעיבוד החקלאי בפועל. ניתן לנייד זכויות בניה למבנים חקלאיים מיעוד "קרקע חקלאית" ליעוד "תיירות", ובלבד שלא יעלו על 1,200 מ"ר ושלא יוסיפו זכויות בניה נוספות על אלה שנקבעו בתכנית זו ושזכויות אלה ישמשו למטרות חקלאיות בלבד. ב. שטח למבנים לעיבוד תוצרת חקלאית מקומית לא יעלה על 500 מ"ר.



**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>א. גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת ולא יעלה על 5 מ' מעל מפלס קרקע טבעית (הנמוך מבין השניים). כל סטייה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית. גובה מבנים חקלאיים יהיה בהתאם להנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות. לא תותר הקמת מבנים על גבי ראשי גבעות.</p> <p>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.</p> <p>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, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. כמו כן יותר שימוש ביריעות בד או אחרות לצורך הצללה. מבנים רטובים יהיו מבנייה קשיחה בלבד.</p> <p>ד. הגגות יהיו שטוחים או משופעים מבטון או גגות המצופים בלוחות מתכת מבודדים הצבועים בגוונים מדבריים. לא יותר שימוש כלשהו בגגות רעפים.</p> <p>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.</p> <p>ו. המבנים ימוקמו על פני הקרקע בהתאם לתוואי השטח והמבנה הטופוגרפי הקיים. יותר יישור הקרקע רק באזור המבנה עצמו בתוספת שוליים ברוחב 5 מ'. לא יותר יישור 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 1.5 מ' ובתנאי שתבוצענה עבודות חישוף קרקע עליונה לצורך חיפוי הגג בשימוש חוזר בקרקע טבעית.</p> <p>ז. המבנים החקלאיים והתיירותיים ירוכזו ככל הניתן ברצף אחד, תוך השארת שטח פתוח חופשי מבינוי גדול ככל הניתן.</p> <p>ח. לצורך יישור הקרקע תותר הקמה של קירות תומכים לקרקע במילוי או במדרון, מאבן מקומית, בגובה של עד 1.5 מטר.</p> <p>ט. מימוש הזכויות למבנים חקלאיים יהיה בהתאם לפרוגרמה חקלאית מאושרת על ידי משרד החקלאות.</p> <p>י. הקמת מבנים חקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p>	
6.2	פיתוח סביבתי
<p>א. במידה וימצאו בשטח החווה שרידים של חקלאות עתיקה כגון טרסות חקלאיות, ישולבו שרידים אלו בשטח החווה. הגידולים החקלאיים יבחרו ויבוצעו כך שהשרידים העתיקים לא יפגעו.</p> <p>ב. בשטח החווה ניתן לבצע עבודות של פתיחת שבילים להולכי רגל, ובניית קירות פיתוח קטנים. כמו כן, ניתן להשתמש ביריעות בד לשם הצללה.</p> <p>ג. הנחיות לעבודות פתוח בשטח החווה:</p> <p>-גובה חפירה לא יעלה על 1.5 מ' מקרקע טבעית.</p> <p>-גובה מילוי לא יעלה על 1.5 מ' מקרקע טבעית.</p> <p>-בכל מקרה של חפירה ומילוי מעל 0.5 מ' יבנה קיר תומך מאבן מקומית.</p>	

6.2	פיתוח סביבתי
	<p>-לא יותר שימוש במסלעות כתחליף לקירות תומכים.</p> <p>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. יותר שימוש באספלט בדרך חקלאית או כל דרך אשר משרתת את הפעילות החקלאית של הרפתות.</p> <p>ה. בשטח החווה תשמרנה כל הדרכים המהוות חלק ממסלולי טיול וסיור מקובלים ברכב או ברגל. הועדה המקומית רשאית לאשר הסטה של מסלולים קיימים, לאחר הצגת חלופות בדגש על מניעת/צמצום הכניסה לשטחים טבעיים בלתי מופרים, בעלי ערכי טבע, לשביעות רצונה.</p> <p>ו. במידה וקיימים בשטחי החווה 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 תוך שימוש באדמה מקומית.</p> <p>ז. בשטחי החווה יכללו אזורי חניה, לרכב פרטי ולאוטובוסים, לצורכי המבקרים בחווה ולמטיילים באזור.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

6.3	פיתוח תשתית
	<p>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.</p> <p>ב. אישור תכנית זו לא ימנע מעבר קווי תשתית בתחום התכנית ובסמוך לה.</p> <p>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.</p> <p>ד. פתרונות הביוב לכל אתר ואתר יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ה. עבודות תשתית ובינוי בשטח התכנית ילוו בחישוף חלקה העליון של הקרקע בעומק של 30 ס"מ בתחילת העבודות ושמירת החומר הכולל זרעים מקומיים ואדמה עלית בנפרד. האדמה העלית תוחזר כחומר כיסוי עליון, בשטח התכנית לאחר סיום העבודות.</p> <p>ו. תותר הקמת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בכל ייעודי הקרקע, בתיאום ואישור חברת החלוקה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

6.4	חשמל
	<p>א. רשת החלוקה של החשמל בשטח התכנית תהיה תת קרקעית.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>ב 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב 2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה, או על עמודי חשמל, בכפוף למרווחים בסעיף ה. 1</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

6.4	חשמל
	<p>פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת חשמל. ה. אישור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת חשמל ה 1. לא יינתן היתר לבנייה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות וייעודים דומים בקרבת קווי חשמל ומתקני חשמל קיימים או מאושרים במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן-(סעיף 6.5 חשמל)</p>
6.5	חשמל
	<p>סוג קו החשמל</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאמ) על עמוד תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו שנאי על עמוד ד. קו חשמל מתח גבוה על 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 3 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת- קרקעיים ט. כבלי חשמל מתח עליון תת קרקעיים</p> <p>י. ארון רשת יא. חדרי מיתוג/ תט"ז יב. תחנת השנאה</p> <p>ה.2 על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות ושימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה וחנייה. ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>מרחק מתיל קיצוני</p> <p>מרחק מציר הקו</p> <p>3 מ' 2 מ' 0.3 מ' 6 מ' 5 מ' לשנאי אחד 6 מ' לשני שנאים 20 מ'</p> <p>*ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים- בתיאום עם חברת החשמל 35 מ'</p> <p>*במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל 0.5 מ' 3 מ' 20 מ'</p> <p>1 מ' 3 מ' 5-6 מ'</p> <p>המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>

חשמל	6.5
<p>ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>ד. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>ה. עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים ונטיעות.</p>	
חשמל	6.6
<p>ה 3. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>ה 4. על אף האמור בסעיפים ה 1-ה 2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>ה 5. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	
פעילות חקלאית	6.7
<p>חקלאות:</p> <p>א. טיב הגידולים החקלאיים בחווה יתואם עם משרד החקלאות.</p> <p>ב. אין לגדל מינים הידועים כמינים פולשים או מינים זרים בעלי פוטנציאל פלישה. במקרה של אי וודאות יובא לאישור משרד החקלאות ורט"ג.</p> <p>ג. יש למנוע התפשטות של הגידולים אל מחוץ לתחום גידולם המוגדר.</p> <p>ד. כל שימוש בחומרי דישון אורגניים יהיה ממקור מקומי ו/או לאחר שחומרי הדישון עברו עיקור מזרעים של מינים שאינם מוכרים באזור. יינתן דישון אך ורק בכמות הנדרשת לגידול ולא מעבר לכך.</p> <p>ה. הפעילות החקלאית תבוצע בהתאם להנחיות הרשות להגנת הצומח במשרד החקלאות.</p> <p>ו. פעילות ריסוס והדברה ייעשו בהתאם להנחיות השירותים להגנת הצומח שבמשרד החקלאות ובהתאם לכל דין.</p> <p>ז. ינקטו כל אמצעי הזהירות למניעת התפשטות רעל למערכת הטבעית. במקרה של הרעלת משנה יש ליידע במידי את הרשויות המוסמכות לכך ולנקוט בפעולות לעצירת התפשטות ההרעלה ולטיפול בה.</p> <p>ח. לא תהיה הזרמה של מים מעבר לשטח המיועד להשקיה.</p> <p>ט. ינקטו אמצעים למנוע התבססות של חיות וצמחי בר על המשאב החקלאי (גידור מתאים, טיפול בעשבייה, מניעת התפשטות של מים, הברחה ודילול בעת הצורך וכדומה), בתיאום עם רשות הטבע והגנים (לדוגמא לקביעת סוג הגדר).</p> <p>י. יש לפעול בשיתוף מלא ובהתאם להוראות של רשות הטבע והגנים על מנת למנוע נזקים הנגרמים לחקלאות ע"י חיות בר.</p> <p>יא. אחת לשנה יערך סקר באזורי ההשקיה והחקלאות ויעשה טיפול במניעת התפשטות וחידירה של מינים פולשים באחריות רשות הטבע והגנים ומשרד החקלאות.</p> <p>בע"ח:</p> <p>א. יש לאחסן את המזון במיכלים סגורים ולא נגישים עבור חיות בר.</p> <p>ב. זבל בעלי חיים יפונה לאתרי קומפוסט מוסדרים או לפיזור והצנעה בשטחים חקלאיים</p>	

6.7	פעילות חקלאית
	<p>בהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה. אצירה זמנית של זבל בע"ח יפונה לאתרי קומפוסט מוסדרים או לפיזור והצנעה בשטחים חקלאיים בהתאם לכל דין.</p> <p>ג. במקרה של מחלות וטפילים שונים, יש לתת מענה מידי לבעיה ולמנוע את התפשטותם לאזורים הטבעיים והידבקותם של חיות בר. בתיאום משרד החקלאות.</p> <p>ד. יש להחזיק את בעלי החיים במכלאות המיועדות לכך ולא לאפשר להם שיטוט חופשי בשטח הפתוח, למעט במקרים בהם נדרשת יציאה למרעה.</p> <p>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.</p> <p>ו. גידול בע"ח יתבצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ז. גידול צאן בשטח התכנית מחייב עמידה בתקני משרד החקלאות התקפים באותה העת.</p> <p>ח. אין לגדל בעלי חיים הידועים כפולשים, כגון מיני סנאים ותוכי אהבה, או בעלי פוטנציאל פלישה.</p> <p>ט. יש לסרס/לעקר חתולים שמגדלים בחווה.</p> <p>י. גידול חיות בית בתחומי החווה יעשה עפ"י הנחיות הרשות המקומית בתאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>יא. 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>יב. 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>יג. לא תותר השארה זמנית של פגרים בשטח התכנית, גם באם יעשה שימוש באמצעים כימיים למניעת מטרדי ריח ומחלות.</p> <p>יד. פרש בעלי חיים וקומפוסט: הפסולת החקלאית תפונה לאתרים מורשים על פי כל דין.</p> <p>גידול צומח לנוי:</p> <p>א. טיפוח צמחיית נוי תעשה בשטח המגורים בלבד, ע"פ הנחיות רט"ג בנושא.</p> <p>ב. גידול צמחיה מקומית בלבד.</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. הטיפול יתבצע על פי הנחיות אקולוג.</p> <p>ה. יש להימנע מיצירת חורשות או מקבצי עצים מחוץ לתחום המגורים.</p> <p>ו. ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית יטופלו בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>ז. ככל שהפעילות החקלאית יוצרת מפגעי ריח או רעש ייקבעו מגבלות מרחק מתאימות לעניין שטח התיירות, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד התיירות.</p>
6.8	סביבה ונוף
	<p>הוראות בנושא 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 החווה להציב מיכלים ייעודיים להפרדת פסולת (כגון מיכל לאיסוף בקבוקי פלסטיק,</p>



סביבה ונוף	6.8
<p>מיכל לאיסוף קרטון, מיכל לאיסוף נייר וכו') לצורך מחזור, עפ"י הנחיות המועצה האזורית רמת 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.</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 46

איכות הסביבה	6.9
<p>א. שימוש במי קולחין לשימוש חקלאי יעשה בכפוף לאישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. לא תהיה הזרמה של מי צנרת בערוצים או בשטח פתוח.</p> <p>ג. מערך הגידור בשטח החקלאי יהיה בתאום עם רשות הטבע והגנים ולא יאפשר חדירה של בע"ח.</p> <p>ד. מיכלי דלק יונחו על מאצרות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. אין לפגוע בשטחים הטבעיים הנמצאים בשטח החווה ובקרבתה כגון איסוף וליקוט של משאבי טבע, יצירת קוליסים וכדומה.</p> <p>ו. מסלולי הרכיבה בבעלי חיים מהחוות ואל החוות בתחום שמורות הטבע בסביבת התכנית, יהיו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ז. הקמת מחנות קבלן תעשה בשטח התכנית בלבד ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

תנאים בהליך הרישוי	6.10
<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 500:1 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 המקומית, 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. מתן היתר בניה ליחידת המגורים ולמגורי צוות העובדים יותנה במתן היתר בניה ראשון לבניית השימושים התיירותיים בחווה לתועלת הציבור בהיקף שלא יפחת משליש זכויות הבניה</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>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 אירוח 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 בכל שטח התכנית יהיה תאום עם רשות הטבע והגנים כולל טיפול בערכי טבע מוגנים בחוק.</p> <p>ח. לא ינתן 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 בנייה יהיה תאום עם רט"ג לעניין ערכי טבע מוגנים.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית רמת נגב לענין שימושי מבני המשק והמבנים החקלאיים וכן לפתרונות איסוף ומיחזור הפסולת</p> <p>יא. תנאי למתן בניה הכנת תכנית ממשק לעניין השימוש בחומרי דישון והדברה, אשר תוגש לוועדה המקומית, בתאום עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית, פתרונות הביוב הסדרת מפגעי פסולת בשטח התכנית.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לפרישה הטכנית של מערך הביוב בחווה (לרבות חישובי ספיקה, סוג המתקן, נפח המתקן, איכות הקולחים וכד') ולתכנון ההנדסי העקרוני לאגירה וניצול קולחים.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים יהיה צורך חקלאי בפועל ואישור משרד החקלאות.</p> <p>יד. בשינוי מימוש זכויות הבנייה למבנים חקלאיים משימוש לצורך רפת: היתרים לבנייה בשטח העולה על 1200 מ"ר יינתנו לאחר אישור הוועדה המחוזית לתוכנית בינוי. החלטת הוועדה המחוזית תתקבל בתוך 45 יום.</p> <p>טו. זכויות הבנייה בחווה עם רפת לחולבות יהיו 7,000 מ"ר, ללא צורך באישור תכנית בינוי נוספת.</p> <p>טז. 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>יז. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתא שטח 1511, יהיה ביצוע בפועל של ההגנות על פי סעיף 6.17 בהוראות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>יח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח עצים בוגרים בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה על כל שינויי וקבלת אישור פקיד היערות המחוזי.</p> <p>יט. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל</p> <p>כ. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה אישור הסדרי התנועה על ידי רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>כא. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע עבודות העפר הנדרשות למימוש פתיחת משולשי הראות כפי שמפורטים בנספח משולשי הראות.</p> <p>כב. תחום התכנית נמצא בשטח בטחוני וכפוף להוראות הדין בעניין שטחים בטחונים. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה, תיאום עם משרד הביטחון וקבלת אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>ירשם בהיתר:</p> <p>(1) במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש</p>	



<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.                  (2) 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 במדור בטלפון 03-6063866.                  כג. תנאי למתן היתר בניה לדיר צאן הינה עריכת סקר ריח בתיאום המשרד להגנת הסביבה.                  כד. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים שאינם תואמים את השימושים וההיקפים המפורטים בתמ"מ ובתכנית זו.</p>	
	<p><b>6.12</b></p>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. בכל שטח התכנית כמות החניות הנדרשת תהיה על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.                  ב. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם להוראות פרק ח' וסעיף 26 לחוק.                  לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור המיועדים לרישום ע"ש הרשות המקומית, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.                  הפקעה בתחום רצועת הדרך תיעשה לפי כל דין.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>אין לפגוע בעצים קיימים בשטח החווה ויש לשמרם ולטפחם.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.16</b></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 מידית את העבודות באתר עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>א. גבהי 0.0 של המגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים לפחות ב-20 ס"מ מעל רום הזרימה בהסתברות 1% (1:100 שנה).                  ב. יש לשמר רציפות זרימת מים והצומח הטבעי בערוצי הנחלים המקומיים.                  ג. תא השטח התיירותי בחלקה הדרומי של החווה (תא שטח 1511) נמצא בסמיכות לערוץ ניקוז מקומי שהינו יובל של נחל רביבים. על מנת להגן על תא זה מפני הצפה, נדרשת הקמתה של סוללת הגנה בהתאם לספיקת התכן בהסתברות 1%, וכפי המפורט בנספח הניקוז של תכנית זו.</p>	



<b>ניקוז</b>	<b>6.17</b>
ד. לא יותרו פתרונות ניקוז העלולים להשפיע על דרך 204	

<b>גמישות לתכנית</b>	<b>6.18</b>
<p>א. בסמכות הועדה המקומית לשנות את סיווג החווה (גידול צמחי או גידול בעלי חיים), בכפוף לשינוי ולעדכון הפרוגרמה החקלאית על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. בסמכות הועדה המקומית לעדכן את הפעילות התיירותית בתיאום עם משרד התיירות.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קביעת עיבוד חקלאי	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.10 ב', ט' לעיל
2	הקמת תכלית תיירותית	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.10 ב', ד' לעיל
3	הקמת מגורים	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.10 ד' לעיל

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

