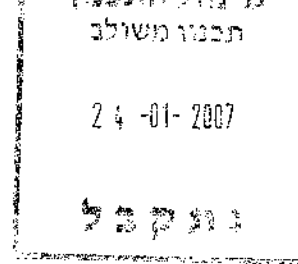
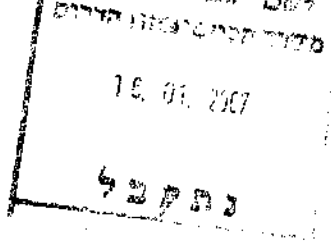


תכ 2004-7102
תכ 2004-7102
תכ. 2004-5971



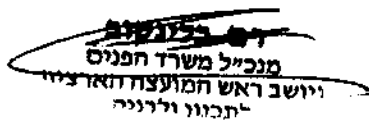
חוק התכנון והבניה - התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מחוזית מחוז דרום ת/מ/מ/מ/4/14 (שינוי מס' 42)

דרך היין ברמת הנגב

הוראות התכנית

אוגוסט 2004
עדכון ספטמבר 2006
עדכון דצמבר 06



אושר למתן תוקף

1. **שם התכנית**
- תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מחוזית מחוז דרום ת/מ/מ/14/4 (שינוי מס' 42) - דרך היין ברמת הנגב", (להלן - התכנית).
2. **מסמכי התכנית**
- 2.1 התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
- 2.1.1 הוראות התכנית כוללות 5 עמודים, (להלן - ה"הוראות").
- 2.1.2 תשריט הכולל גיליון אחד בקנה מידה 1:100,000 (להלן - ה"תשריט").
- 2.2 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין ההוראות והתכנית, יגברו ההוראות על התשריט.
3. **מקום התכנית**
- מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
מרחב תכנון מקומי: רמת הנגב.
מקום: אזור רמת הנגב, בסמוך לדרכים מס': 40, 211, 222, 224.
4. **מגיש התכנית**
- הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז דרום
5. **עורך התכנית**
- יאיר אביגדור - אדריכלות ותכנון ערים
מושב בני עטרות, ת.ד. 164
תכנון נוף בע"מ - אדריכלי נוף
טלפון: 9733640-03 פקס: 9773090-03
6. **מטרות התכנית**
- 6.1 יעוד שטחים לפיתוח אזור מרחב דרך היין ברמת הנגב לשימושים תיירותיים, חקלאיים ונופיים וקביעת הוראות לשימורם ולפיתוחם של שטחים אלה.
- 6.2 קביעת התכליות והשימושים המותרים באזור מרחב דרך היין ברמת הנגב להקמת עד 30 חוות תיירותיות-חקלאיות.
7. **יחס לתכניות אחרות**
- 7.1 על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר המחוזית מחוז דרום, ת/מ/מ/14/4, (להלן - "התכנית העיקרית").
- 7.2 במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית העיקרית, ולכל תכנית מקומית החלה בה, יגבר האמור בתכנית זו.

7.3 אין בכוחה של תכנית זו לשנות את ההוראות הקיימות על פי תכניות שאושרו טרם תחילתה.

8. ציונים בתשריט
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. תכליות ושמושים

9.1 מרחב דרך תיירותית נופית
בשטח המסומן בתשריט בתוך תחום הקו הכחול, בתכנית מקומית ניתן להתיר את השימושים הבאים:

9.1.1 אתרי טבע, נוף, פנאי ונופש כגון: נקודות תצפית, חניוני דרך, פינות צל, אתרים ארכיאולוגיים המיועדים לביקור הקהל הרחב, נקודות יציאה למסלולי טיול ברכב וברגל, כניסה לשמורות טבע, נוף, וגנים לאומיים, מתקני עזר לשימוש המבקרים וכד'.

9.1.2 עד 30 חוות תיירותיות חקלאיות, (להלן – חווה), שיוותרו בהן שימושים תיירותיים – חקלאיים.

בתכנית מקומית ניתן להתיר בחוות אלה את השימושים הבאים: עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים, מבנים לצרכי תיירות כגון חנויות למכירת תוצרת מקומית בהיקף מצומצם, מסעדה, מאהל ארוח, חוות סוסים/גמלים לרכיבה, חניון יציאה לטיולים להולכי רגל ורכב, מתקני חינוך והדרכה.

בתכנית מקומית תקבע הוראה על-פיה שימוש במבנים חקלאיים שלא ליעודים שנקבעו להם בתכנית, יהווה שימוש המשנה את אופי הסביבה הקרובה ויחווה סטייה ניכרת.

מבני ארוח ומגורים:

א. חדרי ארוח (צימרים) עד 6 יחידות לינה כפרית. גודל חדרי הארוח בחוות יהיה לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

ב. יחידת מגורים אחת, ככל שמגורים במקום נדרשים לצורך תפעול הפרויקט התיירותי.

ג. מבנה ללינת צוות, ככל שמגורי צוות נדרשים לצורך תפעול הפרויקט התיירותי ובהיקף המינימאלי הדרוש לתפעול.

ד. מבני עזר ושרות ככל שהם דרושים לתפעול החווה.

שרידי חקלאות עתיקה, ככל שימצאו כאלה, ישמרו ושולבו בשטח החווה, על-פי הנחיות רשות העתיקות.

10. הוראות כלליות

10.1 לא תאושר תכנית מקומית לשימוש תיירותי חקלאי אלא אם נקבע בה שימוש תיירותי חקלאי משמעותי לתועלת הציבור. בתכנית המקומית יקבעו תנאים המבטיחים כי מתן היתר בניה למבנה המגורים ולמבנה למגורי צוות, ככל שיוותרו כאלה, יותנה בתנאים שיש בהם כדי להבטיח את השימוש התיירותי. המשך השימושים במבני

המגורים יותנה בהמשך קיום בפועל של השימוש התיירותי המחייב את המגורים לצורך הפעלתו.

10.2 לא יותר בתחום תכנית זו כל שימוש חורג במבנים חקלאיים ויראו כל שימוש חורג במבנה חקלאי כסטייה ניכרת מתכנית זו. הוראה זו תקבע גם בתכניות המקומיות.

10.3 מיקום החוות ישקל לאור קריטריונים, בין היתר, של ניצפות, נגישות, טופוגרפיה, שילוב בנוף וזמינות קרקע חקלאית.

10.4 הוועדה המחוזית תוודא כי חווה תיירותית חקלאית לא תהווה בסיס לישוב חדש.

10.5 תכנית מקומית לכל חווה תיירותית – חקלאית תובא לאישור הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים שליד המועצה הארצית לתכנון ובניה (הולנת"ע). הולנת"ע בבואה לדון בתכנית מקומית (תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת) לחווה תיירותית חקלאית, תבחן בין היתר, באם בוצעו פעולות אכיפה ומוצו כל ההליכים הנדרשים להוצאה למכרז, על פי דיווח שיוגש על ידי הוועדה המחוזית בנושאים אלה.

10.6 לא יהיה באישור תכנית מקומית כדי למנוע מעבר קווי תשתית בתחום התכנית ובסמוך לה.

10.7 תנאי לאישור תכנית מקומית בהתאם לתכנית זו, יהיה קביעת תנאים שיבטיחו כי לא יהיה באישורה כדי ליצור עילה לתביעה מהוועדה המקומית, על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין הנחת קווי ומתקני תשתיות, בתחום התכנית ובסמוך לה, לרבות התניית מתן היתר בניה בהמצאת כתב שיפוי בגין תביעות כאמור.

11. לא תאושר תכנית מקומית בהתאם להוראות תכנית זו אלא אם הוגשה התכנית המקומית, למוסד התכנון המוסמך להפקידה, בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית. המועצה הארצית תהיה מוסמכת לאשר הארכת התקופה שבה ניתן יהיה להגיש תכניות מקומיות בהתאם להוראות תכנית זו, לאחר שהשתכנעה כי משך הזמן הנוסף נדרש להשלמת ההליכים.

12 הוראות והנחיות להכנת תכנית מקומית:

א. בתכנית מקומית המתירה הקמת חווה יפורטו השימושים המותרים בתחום החווה.

ב. התכניות המקומיות יתייחסו בין היתר לעניינים הבאים:

12.1 החיקף המדוייק של הבינוי המותר לסוגיו, אופיו, מיקומו, והנחיות לגבי העיצוב האדריכלי, תומרי הבנייה, גובה המבנים, גודלם וכדו', לרבות הוראות בדבר מיקום וגובה מבנים לסוגיהם ושילוב העמדתם בנוף.

12.2 הנחיות הבינוי והפיתוח יגזרו מאופיו הייחודי של האזור ומערכיו הנופיים, התרבותיים וההיסטוריים.

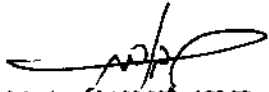
12.3 נגישות תחבורתית והתחברויות לדרכים, תוואי דרכי הגישה לחוות וההנחיות לגבי רוחבן ועיצובן, גידור וגודל החוות, וכן נושאי תשתית כגון: חשמל, מים, ביוב וכיוב'.

12.4 בתכנית מקומית יובטח הנושא התיירותי, וכן יובטחו גישות ברכב וברגל באזור החווה, לאתרי הטיול וביקור הסמוכים לה. כמו כן יובטחו גישה וזכות מעבר חופשיות לציבור בשטח החווה, יוסדר מקום חנייה לחניית רכב מטיילים ויוגדר מוקד ליציאה לטיולים.

- 12.5 עקרונות הטיפול הנופי, בשטח החוות ובשטח הסמוך להן, ובכלל זה הנחיות לגבי טרסות חקלאיות, גידור, צמחיה, שיקום ושימור שרידי חקלאות עתיקה או שרידים אחרים וכד', הנחיות להעמדת מבנים על מנת למנוע פגיעה במבטי נוף חשובים מהכביש או מאתרים חשובים בשטח התכנית או בסמוך לה - הכל בשיתוף אדריכל נוף.
- 12.6 הוראות בדבר שמירת ערכי טבע נוף וסביבה והוראות בנוגע לשיקום מפגעי נוף וכן הנחיות למזעור מפגעים נופיים כתוצאה מהבניה המוצעת בתכנית המקומית.
- 12.7 הנחיות לגבי שטחים מופרים שישוקמו במסגרת הפיתוח של שטחי החווה, שיוכנו בשיתוף אדריכל נוף.
- 12.8 הוראות למתקני תשתית, לרבות ייעוד שטחים למתקנים אלה, מיקומם ודרכי השימוש בהם. מתקני תשתית לעניין זה הם: מערכות אנרגיה, מערכות תקשורת, מתקנים לאספקת מים, מתקני ביוב, ומערכות לטיפול בשפכים וסילוקם, מתקני ניקוז ככל שהם דרושים לתפעול החווה, מתקנים לטיפול בפסולת וסילוקה.
- 12.9 קווי חשמל בשטח החווה יהיו תת קרקעיים.
- 12.10 תכנית מפורטת לחווה תקבע את התחום המבונה והבינוי בה יהיה בהתאם לפרוגרמה החקלאית. הבניה לצרכים החקלאיים תותר רק בתחום השטח המבונה בחוות, בכפוף לחוות דעת של משרד החקלאות.

13. רמת הדיוק של התשריט
 שינויים הנובעים מרמת הדיוק בקנה המידה של התשריט לא יחשבו כסטיות מתכנית זו.

14. חתימות


דוד (דודי) כהן
 יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז הדרום - משרד הפנים

מגיש התכנית

ועדה מחוזית לתכנון ובניה - מחוז הדרום

איר אביגדור

אדריכלות ותכנון ערים
 בני עשרות 43, ת"ד 164, 60991
 03-9751110, קס. 03-4771000

עורך התכנית

איר אביגדור - אדריכלות ותכנון ערים
 תכנון נוף בע"מ - אדריכלי נוף