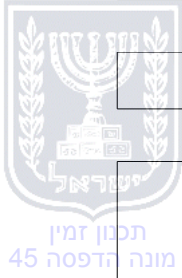


הוראות התכנית

תכנית מס' 620-0599852

חוות חקלאיות תיירותיות בדרך היין - חוות מס' 1,3,4 (1/310/02/20)



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 :

01/06/2015

לאשר את התוכנית

19/04/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



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 נוף, תיירותי וחקלאי המלווה את הדרכים העיקריות באזור. הפרויקט עם מימוש 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.

עקרונות התכנון שהובילו לעיצוב תאי השטח השונים בתחום התכנית נקבעו כפועל יוצא של מכלול שיקולים: 1. שטח המגרש לתיירות בסמוך לכביש סטטוטורי מספר 1 המאפשר נגישות מיידית לחווה. 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 מס' 1 הממוקמת בחלק הצפון- מזרחי של התכנית, הוקמה בשנת 1998. חווה זו תעסוק בתחומי חקלאות, גידול ציפורים, דגים, בהתאם לפרוגרמה החקלאית. זאת לצד פעילות תיירותית של צימרים וסדנאות. חווה מאוכלסת.

חווה מס' 3 הממוקמת בחלק הצפון- מערבי של התכנית תעסוק בתחומי חקלאות. חווה פנויה.
חווה מס' 4 הממוקמת בחלק הדרומי של התכנית תעסוק בתחומי חקלאות. חווה פנויה.

התכנית מאפשרת שימושים חקלאיים נוספים בהתאם לפרוגרמה חקלאית וכן התכנית מאפשרת שימושים שונים בתחום התיירות ואירוח כפרי.

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 - חוות מס' 1,3,4)
(1/310/02/20

מספר התכנית

620-0599852

1.2 שטח התכנית

824.199 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת נגב

170000 קואורדינאטה X

554000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מערבית לקיבוץ רביבים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: רמת נגב

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100186	לא מוסדר	חלק		998-999
400352	לא מוסדר	חלק		999
400353	לא מוסדר	חלק		999
100186/3	מוסדר	חלק		1

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 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 4 /14 /23	כפיפות	תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית המתאר 14/4 שינוי 23, וכל הוראותיה ממשיכות לחול.	6457	5711	08/08/2012
תממ/ 4 /14 /42	פירוט	תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית המתאר 14/4 שינוי 42, וכל הוראותיה ממשיכות לחול.	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 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				אסף שקד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אסף שקד		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 50000	1	18/11/2019	אסף שקד	11: 36 18/11/2019	נספח אתרי ביקור ומסלולי טיול במרחב דרך היין	לא
סביבה ונוף	רקע		35	03/08/1997	אסף שקד	11: 35 09/12/2019	פרוגרמה חקלאית חווה 1	לא
סביבה ונוף	רקע		41	02/01/2020	דוד מנינגר	13: 29 05/01/2020	נספח נופי סביבתי	לא
ביוב	מנחה		17	24/09/2020	אריה שוורץ	13: 49 01/11/2020	פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 2500		07/05/2020	אריה שוורץ	14: 35 15/10/2020	נספח ביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	02/12/2019	מולי שגל	10: 59 02/12/2019	נספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	20/11/2019	מולי שגל	09: 43 24/11/2019	בדיקת משולש ראות	לא
תנועה	מנחה	1: 2500		02/12/2019	מולי שגל	10: 01 02/12/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	26/01/2020	ברני גטניו	12: 53 21/04/2020	תשריט מצב מאושר	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 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		מועצה אזורית רמת נגב	רמת נגב	(1)		08-6564175		shiram@rng.org.il

(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				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333		hagais@land.gov.il

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	אסף שקד	118099	תיק פרויקטים ז.ט. בע"מ	נוה אילן	נוה אילן		02-6650178		asaf@tikproj.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רו"ח, יועץ פרוגרמה חקלאית	יועץ	יאיר אלחנן		IBEX	מצפה שלם	(1)		02-9945464	02-9400500	ey@ibex.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datama p.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	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	אריה שוורץ	1030	שוורץ אריה - מהנדסים ויועצים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as- eng.com

(1) כתובת: קיבוץ מצפה שלם.

(2) כתובת: עומרים 9 אזור תעשייה עומר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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.



תכנית זמין
מונה הדפסה 45

מונח	הגדרת מונח
חוזה 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 לשלוש חוות חקלאיות תיירותיות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת מיקום לחוות 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, אזור ייעור ונחל לחקלאות, תיירות, מתקנים הנדסיים ולדרך מוצעת.
- קביעת הוראות בדבר זכויות ומגבלות בניה, הנחיות פיתוח, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, נופי וחקלאי ותנאים ומגבלות להוצאת היתר בניה.



תכנית זמין
מונה הדפסה 45



תכנית זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	451, 351, 151
תיירות	411, 311, 111
קרקע חקלאית	423 - 421, 322, 321, 123 - 121
דרך מאושרת	140
דרך מוצעת	341, 141

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	411, 311, 111
גבול מתחם	דרך מוצעת	341
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	451, 351, 151
גבול מתחם	קרקע חקלאית	423 - 421, 322, 321, 123 - 121
גבול מתחם	תיירות	411, 311, 111
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	421, 321, 122, 121
הנחיות מיוחדות	תיירות	411, 311, 111
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	423 - 421, 123
זיקת הנאה	תיירות	411, 311
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	123
ציר	דרך מאושרת	140
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	140
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	341
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	423 - 421, 322, 321, 123, 122
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תיירות	411, 311, 111
שימור נופי	קרקע חקלאית	423, 422, 123

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	30,089	3.65
כרייה וחציבה	291,000	35.31
נחל	42,657	5.18
קרקע חקלאית	460,453	55.87
סה"כ	824,199	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	30,089.05	3.65
דרך מוצעת	24,338.72	2.95
מתקנים הנדסיים	6,000.08	0.73
קרקע חקלאית	697,220.09	84.59

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.07	66,551.76	תיירות
100	824,199.69	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>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. תיאום המשרד להגנת הסביבה לעניין מפגעים סביבתיים בלבד.</p> <p>2. יותרו סככות חקלאיות, דירים לגידול צאן, חוות סוסים/גמלים לרכיבה.</p> <p>3. בחווה 1 יותרו גם גידול דגי נוי וציבורים אקוטיים בלבד.</p> <p>4. יותרו מבני עזר לחקלאות של בעל החווה כדוגמת אכסון טרום עיבוד, מחסני שירות.</p> <p>5. לא תותר הקמת לולים ורפתות בשטח התכנית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח בינוי- לא תותר בנייה כלשהי בתחומי הייעוד למעט תאי השטח המסומנים כ"מתחם הנחיות מיוחדות".</p> <p>ב סטייה ניכרת א. לא יותר בתחום תכנית זו כל שימוש חורג במבנים חקלאיים. כל שימוש חורג במבנה חקלאי יראה כסטייה ניכרת מתכנית זו. ב. בחווה מס' 1 שטח בינוי מעל 3,500 מ"ר יהיה בהתאם לפרוגרמה חקלאית מאושרת ע"י משרד החקלאות למטרות גידול דגי נוי ותוכים בלבד. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ג גמישות לתכנית גמישות- בסמכות הועדה המקומית לעדכן את הפרוגרמה החקלאית ע"פ אישור ועדת פרוגרמות ברשות לתכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ד שימור סימון מהתשריט : שימור נופי באזור המסומן בתשריט כ"שימור נופי" לא תהיה פריצת דרכים, גידור, או תאורה בשטחים אלו. פיתוח במידה ויידרש יעשה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ה הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות 1. במתחם זה בלבד תותר בניה לשימושים חקלאיים בלבד בכפוף להוראות הבינוי בפרק 6 לתכנית זו ולזכויות הבניה המפורטות בפרק 5 לתכנית זו. 2. יותרו הקמת מבנים הדרושים במישרין למטרה חקלאית, לרבות חדר טראפ, תקשורת, ניקוז וזיהום מים. בחווה מס' 1 לרבות מבנים לאכסון מזון, מחסן וכל הדרוש לגידול תוכים ודגים.</p>
ו	<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p>

4.1	קרקע חקלאית
	<p>האזורים המסומנים כ"זיקת הנאה" בתחום תאי השטח 123 ו-423 מיועדים לאפשר מעבר ונגישות לתאי שטח 111 ו-411 (תיירות) ו-151, 451 (מתקנים הנדסיים). גמישות: שינויים לא מהותיים במיקום זיקת הנאה, הנובעים מאילוצי השטח או מהיבטים תפקודיים, לא יהוו שינוי לתכנית.</p>
ז	<p>תנועה יש לאפשר תיירות רגלית לא רכובה בשטחי התכנית.</p>
ח	<p>איחוד וחלוקה לא תותר חלוקה משנית של מגרשים מכוח תכנית זו. חלוקה משנית של מגרשים תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p>
4.2	תיירות
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. יותרו שימושים תיירותיים לרבות שימושים חקלאיים כמפורט בסעיף 4.1, ובנוסף יותרו השימושים הבאים והדומים להם: -חנויות למכירת תוצרת חקלאית, חפצי אומנות וצרכי מטיילים -מסעדה, מזנון, מרכז מבקרים -מבנים לצרכי בעלי חיים למטרות תיירות כדוגמת סככות ומכלאות בע"ח -בתי בד, יקבים קטנים בהיקף בניה מוגבל ב. יותרו שימושים תיירותיים המשמעותיים לתועלת הציבור כגון: -מותקני הדרכה -מרכזי יציאה לטיולים להולכי רגל ורכב -מאהל אירוח -סדנאות אומן ג. מבני מגורים למפעילי החווה ומבנה ללינת העובדים ד. חדרי אירוח (צימרים) ה. מבני עזר ושרות ו. מתקני עיבוד חקלאי</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המרחק בין מבנים למטרת תיירות יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ו/או בהתייעצות עם משרד התיירות. 2. המרת שטחים ו/או תוספת מגורים: לא תותר המרת שטחים משימושי תיירות למגורים. סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת מהתכנית. 3. מבנים רטובים (מטבח, מקלחת, שרותים וכד') יהיו מבנייה קשיחה בלבד.</p>



4.2	תיירות
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>לא תותר חלוקה משנית של מגרשים מכוח תכנית זו. חלוקה משנית של מגרשים תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p>
ג	<p>תנועה</p> <p>יש לאפשר תיירות רגלית לא רכובה בשטח התכנית.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>האזור המסומן כ"זיקת הנאה" בתחום תא שטח 311 מיועד לחניה. גמישות: שינויים לא מהותיים במיקום זיקת הנאה, הנובעים מאילוצי השטח או מהיבטים תפקודיים, לא יהוו שינוי לתכנית.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>השימושים של מגורים לבעלי החוות ומגורי עובדים מותנים בהקמתם ובהמשך פעילותם של השימושים התיירותיים, הכל בהתאם למפורט בסעיפים 6.10 ד', ה' להלן.</p>
4.3 דרך מאושרת	
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>רוחב ותוואי כמסומן בתשריט</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים</p> <p>א. יחולו הוראות תמ"א 3 ותמ"מ 14/4</p> <p>ב. לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 222 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.</p>
4.4 דרך מוצעת	
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>רוחב ותוואי כמסומן בתשריט</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים</p> <p>ההוראות הבאות חלות על כל תחום הדרך המוצעת למעט תחום דרך מס' 222 שעליו יחולו הוראות תמ"א 3 ותמ"מ 14/4:</p> <p>א. הצמתים יתוכננו על-פי הקריטריונים המקובלים להתחברויות של מע"צ ומשרד התחבורה.</p> <p>ב. גימור הדרך יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.2 ד' להלן.</p>



4.4	דרך מוצעת
	<p>ג. רוחב הדרך לא יעלה על 15 מטר ורוחב האספלט לא יעלה על 7 מטר.</p> <p>ד. תנוחת הדרך תותאם לתוואי הקרקע, ולמפלס הקרקע הטבעית. תתאפשר התאמה בשולי הדרך למפלס של עד 1.5 מ' בחפירה ועד 1.5 מ' במילוי מקרקע טבעית. אופן הפיתוח של הדרך יהיה בהתאם להוראות הפיתוח בסעיף 6.2 שלהלן.</p> <p>ה. בכל מקרה תמנע פגיעה בקווי רקיע מהכביש הארצי, וממוקדי תצפית חשובים אחרים.</p> <p>ו. תאורת לילה תותר רק בצומת החיבור עם הדרך הארצית. לא תותר תאורה לאורך הדרך, אלא במקומות מיוחדים בהם תותר תאורה נמוכה, על-פי שיקול הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבניה.</p> <p>ז. תותר חניה לאורך הדרך, למעט בתחום דרך ארצית מס' 222.</p>



4.5	מתקנים הנדסיים
	4.5.1
	שימושים
	הקמת מתקנים נקודתיים מקומיים לטיפול בשפכים.
	4.5.2
	הוראות
	<p>א</p> <p>ביוב</p> <p>א. פתרון סילוק הביוב לחווה 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 יותאמו עם רשות הטבע והגנים</p> <p>ג. פתרון הביוב יתואם ויאושר עם רשויות התכנון ויאושר על ידי 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>ה. פתרון הביוב לשלב א' מיועד לבית המגורים של החווה ומגורי העובדים. עם הקמת שלב ב' יהיה צורך בהקמת מתקן טיפול בשפכים בתיאום ובאישור הרשויות המוסמכות. ניצול קולחי המתקן יהיה בשטח החקלאי הצמוד למתקן ובאישור משרד הבריאות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
												שרות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	1	5	0.36	(2) 8	10	4.8	1060	200	(1) 860	22053	חוה 1	111	תיירות
(4)	(4)	(4)	(4)		1	5			75	75	11000) 11000 (5)	14593	חוה 1	121	קרקע חקלאית
(4)	(4)	(4)	(4)		1	5			57	57	18000) 18000 (5)	31554	חוה 1	122	קרקע חקלאית
(4)	(4)	(4)	(4)		1	2.5			2.5	2.5	50		50	2000	חוה 1	151	מתקנים הנדסיים
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	1	5	0.36	(2) 8	10	4.8	1060	200	(1) 860	21687	חוה 3	311	תיירות
(4)	(4)	(4)	(4)		1	5			23	23	3500	0	(6) 3500	15283	חוה 3	321	קרקע חקלאית
(4)	(4)	(4)	(4)		1	2.5			2.5	2.5	50		50	2000	חוה 3	351	מתקנים הנדסיים
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	1	5	0.35	(2) 8	10	4.6	1060	200	(1) 860	22810	חוה 4	411	תיירות
(4)	(4)	(4)	(4)		1	5			19	19	3500	0	(6) 3500	18423	חוה 4	421	קרקע חקלאית
(4)	(4)	(4)	(4)		1	2.5			2.5	2.5	50		50	2000	חוה 4	451	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:

- 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

(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 בלבד תותר בניית קומת מרתף. קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה..

(4) כמסומן בתשריט.

(5) מימוש זכויות הבנייה עבור מבנים חקלאיים בכפוף לפרוגרמה ולעיבוד החקלאי בפועל

א. זכויות הבנייה עבור גידול צמחי - ומבני עזר לא יעלה על 1200 מ"ר.

ב. בהתאם לפרוגרמה החקלאית, זכויות הבנייה לגידול ציפורים אקזוטיות - 18,000 מ"ר, לגידול דגים - 11,000 מ"ר, לחדר טראפו (תא שטח 121) 30 מ"ר. זכויות הבנייה ישמשו לשימוש זה בלבד וכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.

ג. זכויות הבנייה עבור גידול בעלי חיים אחרים - ומבני עזר לא יעלה על 3500 מ"ר.

ד. ניתן לנייד זכויות בנייה למבנים החקלאיים מייעוד "קרקע חקלאית" לייעוד "תיירות", ובלבד שלא יוסיפו זכויות בניה נוספות על אלה שנקבעו בתכנית זו ושיזכויות אלה ישמשו למטרות חקלאיות בלבד..

(6) 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 החקלאיים מייעוד "קרקע חקלאית" לייעוד "תיירות", ובלבד שלא יוסיפו זכויות בניה נוספות על אלה שנקבעו בתכנית זו ושיזכויות אלה ישמשו למטרות חקלאיות בלבד..



תכנון זמין
הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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). 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.</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 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 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 ישור 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 חקלאים 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 החקלאים יבחרו ויבוצעו כך שהשרידים העתיקים לא יפגעו. בתיאום ובהנחיית רשות העתיקות.</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> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>ד. סלילת דרכים ושבילים תעשה באמצעות שימוש בקרקע מקומית מהודקת, כמו-כן יותר</p>

פיתוח סביבתי	6.2
<p>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.</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 שהוצגה לפנייה הדרך בתוואי החדש, לשביעות רצונה ובכפוף לעמידה בקריטריונים הבאים: הצגת חלופות בדגש על מניעת/צמצום הכניסה לשטחים טבעיים בלתי מופרים, בעלי ערכי טבע.</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 השטחים, תוך שימוש באדמה מקומית.</p> <p>ז. בשטחי החווה יכללו אזורי חניה, לרכב פרטי ולאוטובוסים, לצורכי המבקרים בחווה ולמטיילים באזור.</p>	



פיתוח תשתית	6.3
<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. לא תותר הקמת בורות ספיגה.</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 עילית בנפרד. האדמה העילית 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>	



חשמל	6.4
<p>א. רשת החלוקה של החשמל בשטח התכנית תהיה תת קרקעית.</p> <p>ב. הגישה תהיה חופשית ללא גידור לטיפול ברשת החשמל מעת לעת, ולצורך טיפולים הקבועים בחוק ח"ח.</p> <p>ג. תחנות השנאה:</p> <p>ג 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג 2. תחנות השנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או 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 1.ו.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p>	



6.4	חשמל
	<p>ה. 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 פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</p> <p>ו. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת חשמל</p> <p>ו 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6.5	חשמל
	<p>סוג קו החשמל</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאמ) על עמוד</p> <p>תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>שנאי על עמוד</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה על 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 3 מ'</p> <p>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</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת- קרקעיים</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון תת קרקעיים</p> <p>י. ארון רשת</p> <p>יא. חדרי מיתוג/ תט"ז</p> <p>יב. תחנת השנאה</p> <p>מרחק מתיל קיצוני</p> <p>מרחק מציר הקו</p> <p>3 מ'</p> <p>2 מ'</p> <p>0.3 מ'</p> <p>6 מ'</p> <p>5 מ' לשנאי אחד</p> <p>6 מ' לשני שנאים</p> <p>3 מ'</p> <p>20 מ'</p> <p>*ביחס לקרבה לקווים</p> <p>חד מעגליים- בתיאום</p> <p>עם חברת החשמל</p> <p>35 מ'</p> <p>במקרה של בניה בקרבת קווי</p> <p>מתח עליון/על קיימים עם שדות</p> <p>גדולים מ-300 מטר, יש לפנות</p> <p>לחברת החשמל לקבלת מידע</p> <p>ספציפי לגבי המרחקים מזעריים</p> <p>המותרים.</p> <p>0.5 מ' המרחק המדויק יקבע בתיאום</p> <p>עם חברת החשמל</p> <p>3 מ' המרחק המדויק יקבע בתיאום</p> <p>עם חברת החשמל</p> <p>20 מ' המרחק המדויק יקבע בתיאום</p> <p>עם חברת החשמל</p> <p>1 מ'</p> <p>3 מ'</p> <p>5-6 מ' המרחק המדויק יקבע בתיאום</p> <p>עם חברת החשמל</p> <p>ו 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</p> <p>א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה וחנייה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

חשמל	6.5
<p>ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <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>ו. 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>ו 3. על אף האמור בסעיפים ד.1-2, 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>ו 4. 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>הוראות בנושא שימושים חקלאיים חקלאות</p> <p>א. טיב הגידולים החקלאיים בחווה יתואם עם משרד החקלאות ועם היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. אין לגדל מינים הידועים כמינים פולשים או מינים זרים בעלי פוטנציאל פלישה. במקרה של אי וודאות יובא לאישור משרד החקלאות ורטי"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. ריסוסים - לא יעשה שימוש בריסוסים אשר עלולים לגרום להרעלות משנה כנ"ל קוטלי עשבים. הריסוס יהיה ממוקד ככל האפשר. שימוש בחומרי הדברה יעשה בתאום עם רשות הטבע והגנים למניעת הרעלות משנה.</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 (לדוגמה 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 וחדירה של מינים פולשים באחריות רשות הטבע והגנים ומשרד החקלאות.</p>	

פעילות חקלאית	6.7
<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 בהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה. אצירה זמנית של זבל בע"ח בשטח התכנית תיעשה בהתאם להנחיות העדכניות ביותר של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. במקרה של מחלות וטפילים שונים, יש לתת מענה מיידי 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. בחווה מס' 1 סוגי הכלובים יהיו מסורגי ברזל וימוקמו במנהרות בעלות שמלת בטון בתת הקרקע.</p> <p>ח. גידול צאן בשטח התכנית מחייב עמידה בתנאי המשרד להגנת הסביבה במסמך "הנחיות סביבתיות לתכנון דיר צאן".</p> <p>ט. אין לגדל בעלי חיים הידועים כפולשים, כגון מיני סנאים ותוכי אהבה, או בעלי פוטנציאל פלישה.</p> <p>י. יש לסרס/לעקר חתולים שמגדלים בחווה.</p> <p>יא. גידול חיות בית בתחומי החווה ייעשה עפ"י הנחיות הרשות המקומית בתאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>יב. 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>יג. 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>יד. 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. 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>	
איכות הסביבה	6.8
<p>א. לא תהיה הזרמה של מי צנרת בערוצים או בשטח פתוח. שימוש במים מושבים לשימוש חקלאי יעשה בכפוף לאישור משרד הבריאות.</p>	



איכות הסביבה	6.8
<p>ב. הגדר ההיקפית תהיה גדר מיתרים או גדר אוסטרלית. לא יעשה שימוש בתיל דוקרני או בכל אמצעי דוקרני אחר. פרט הגדר יתואם עם רשות הטבע והגנים. במקומות בהם עוברים מטיילים יהיה שער מיוחד למעבר מטיילים.</p> <p>ג. אין להציב תאורה בגדר ההיקפית של החווה. יותר שימוש בתאורה באזורים המבונים, תוך שימוש בנורות בעלות פיזור מוגבל (full cut off) המופנות פנימה כלפי שטח התכנית ומופעלות באמצעות חיישני תנועה.</p> <p>ד. על מנת לצמצם ככל הניתן את הממשק שבין הפעילות החקלאית עם חיות הבר, ראוי שמערך הגידור לא יאפשר מעבר חיות בר. תיאום פרט הגדר, כמצוין, יהיה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ה. מיכלי דלק יונחו על מאצרות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. אין לפגוע בשטחים הטבעיים הנמצאים בשטח החווה ובקרבתה כגון איסוף וליקוט של משאבי טבע, יצירת קוליסים וכדומה.</p> <p>ז. יש להימנע מהקמת שטחי ההתארגנות ומחנות הקבלן בשטחים טבעיים, תנאים להקמת מחנה קבלן יינתנו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.</p> <p>ח. מסלולי הרכיבה בבעלי חיים מהחוות ואל החוות בתחום שמורות הטבע בסביבת התכנית, יהיו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ט. לא תותר הקמת מבנים בתחום פשט הצפה.</p>	

סביבה ונוף	6.9
<p>הוראות בנושא פסולת</p> <p>א. שטחי השרות לרבות מיקום מכולות או חצרות משק לאיסוף הפסולת ומחזור יהיו בתוך השטח המיועד לבינוי מגורים ותיירות, למעט מכולה ייעודית לפסולת ביתית אשר נאספת על ידי המועצה האזורית.</p> <p>לא יותרו "שטחים" שיהיו "תחנת מעבר" אלא רק מתקנים לאיסוף בשטח הבנוי.</p> <p>ב. על בעלי החווה 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 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>	

תנאים למתן היתרי בניה	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 1:500 לפחות, באופן ששלביות הפיתוח תכוון, ככל</p>	

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

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 ותאשר ע"י הועדה המקומית.

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.

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.

ד. מתן היתר בניה למבנה 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. ה. המשך השימוש במבני המגורים ובמבנה מגורי צוות העובדים מבלי שיימשך קיומו בפועל של השימוש התיירותי המחייב את המגורים לצורך הפעלתו, יהווה סטייה ניכרת.

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.

ז. תנאי למתן היתר בניה בכל שטח התכנית יהיה תאום עם רשות הטבע והגנים כולל טיפול בערכי טבע מוגנים בחוק.

ח. לא ינתן היתר בניה בתחום תכנית זו לשימושים שאינם תואמים את המפורט בשינוי מס' 42 לתמ"מ 14/4 שינוי 42, שימושים חורגים יחשבו כסטייה ניכרת מתכנית זו.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית רמת נגב לענין שימושי מבני המשק והמבנים החקלאיים וכן לפתרונות איסוף ומיחזור הפסולת.

י. תנאי למתן בניה הכנת תכנית ממשק לענין השימוש בחומרי דישון והדברה, אשר תוגש לוועדה המקומית, בתאום עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.

יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, רשות המים ומשרד הבריאות לפרישה הטכנית של מערך הביוב בחווה (לרבות חישובי ספיקה, סוג המתקן, נפח המתקן, איכות הקולחים וכד') ולתכנון ההנדסי העקרוני לאגירה וניצול קולחים.

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית רמת נגב לענין פתרונות הביוב ולענין הסדרת מפגעי פסולת בשטח התכנית.

יג. תנאי למתן היתר בנייה למבנים לגידול בעלי חיים הוא אישור המשרד להגנת הסביבה. ככל שיידרש יוגש מסמך סביבתי למניעת מפגעים סביבתיים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

יד. תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים יהיה צורך חקלאי בפועל ואישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

טו. תנאי להיתר בניה ראשון, מכוח התכנית, יהיה קבלת אישור מתכנן המחוז, לאחר ששוכנע כי הבינוי הקיים בשטח כל חווה יהיה תואם לקבוע בתכנית.

טז. בחווה 3 ובחווה 4 בלבד: היתרים לבניה למבנים חקלאיים בשטח העולה על 1200 מ"ר ינתנו לאחר אישור הועדה המחוזית לתכנית בינוי. החלטת הועדה המחוזית תתקבל תוך 45 יום.

יז. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה לצומת הגישה בדרך מספר 222 ודרך מספר 141, ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

יח. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל.



תכנון זמין
מונה תדפיס 45



תכנון זמין
מונה תדפיס 45



תכנון זמין
מונה תדפיס 45

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>יט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח עצים בוגרים בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה וקבלת אישור פקיד היערות המחוזי.</p> <p>כ. תנאי למתן היתרי בניה למבני תיירות, מסחר ועיבוד תוצרת חקלאית לרבות פתרון הביוב למבנים אלו ולחוות כולן הינו קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>כא. 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>כב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413</p>



6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>כב. 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: שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה בכתב לצה"ל:</p> <p>(1) יש לוודא את קבלת ההודעה בפקס 03-6065954, או במייל air21@idf.gov.il.</p> <p>(2) יש לוודא קבלת הודעה במדור בטלפון 03-6063866.</p>

6.12	היטל השבחה
	א. היטל השבחה יגבה כחוק.

6.13	חניה
	<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>



6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>א. מקרקעין הדרושים לצורך הסדרת צומת הגישה דרך מספר 222 ומקרקעין והנמצאים בתחום רצועת דרך מספר 222, יפקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם מדינת ישראל. אין בסעיף זה כדי למנוע הפקעת מקרקעין אלו ע"י כל גוף המוסמך לכך לפי כל דין.</p> <p>ב. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

6.15	שמירה על עצים בוגרים
	אין לפגוע בעצים קיימים בשטח החווה ויש לשמרם ולטפחם.

6.16	עתיקות
	<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.</p> <p>במידה שיתגלו בשטח של התוכנית עתיקות יש להודיע על כך לרשות העתיקות ולעצור מיידית את העבודות באתר עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קביעת עיבוד חקלאי	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.10 יד', ט"ו לעיל.
2	הקמת תכלית תיירותית	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.10 ב', לעיל.
3	הקמת מגורים	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.10 ד', ה' לעיל.
4	בחווה 3 ובחווה 4 בלבד : מעבר לבניה של מעל 1200 מ"ר	אישור הועדה המחוזית לנספח בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45