

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 144/03/27

**שם תוכנית: חווה חקלאית תיירותית בדרך היין- חווה מס' 13
(אזור צומת הרוחות)**

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: מצפה רמון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
1.04.2015

אישורים

נתקבל

מתן תוקף

הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>16/3/15</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טענה אישור השר <u>19/6/15</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת הנגב.	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת הנגב.

ועדה מחוזית - מחוז דרום	ועדה מחוזית - מחוז דרום

--	--

דברי הסבר לתוכנית

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 הדרך.

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' 13 ממוקמת צפונית למצפה רמון באזור צומת הרוחות, מתוכננת לעסוק בתחומי חקלאות וגידול בעלי חיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חוזה חקלאית תיירותית בדרך היין – חוזה מס' 13
(אזור צומת הרוחות)

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

144/03/27

מספר התוכנית

106.4 דונם

1.2 שטח התוכנית

יפורסם
ברשומות

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

יפורסם
ברשומות

1 מספר מהדורה בשלב

26.03.2015 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היחרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה רמון**

קואורדינטה X 180750
קואורדינטה Y 507500

אזור צומת הרוחות שמצפון למצפה רמון

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית מצפה רמון**

התייחסות לתחום • חלק מתחום הרשות

נפה
באר שבע
לא רלוונטי

רשות

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39031	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רמת הנגב

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר מחוזית חלקית מס' 14/4 שינוי מס' 42 דרך היין ברמת הנגב ✓	פירוט	תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית המתאר 14/4 שינוי 42, וכל הוראותיה ממשיכות לחול.	5685	28/06/07
138/02/27 מרכז תחבורתי תעופתי מצפה-רמון	כפיפות	התכנית כפופה להגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה.	4947	31/12/00

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית (חוזה 13)	מחייב	לא רלוונטי	20	לא רלוונטי	26/03/2015	אדריכל אסף שקד	ועדה מחוזית דרום	
✓ תשריט התכנית (חוזה 13)	מחייב	1: 2,500	לא רלוונטי	1	26/03/2015	אדריכל אסף שקד	ועדה מחוזית דרום	
✓ נספח תנועה (חוזה 13)	מנחה	1: 2500	לא רלוונטי	1	26/03/2015	מהוד – מדידות והנדסה		
✓ ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז (חוזה 13)	מנחה	1: 2500	לא רלוונטי	1	26/03/2015	מהוד – מדידות והנדסה		
✓ נספח ביוב (חוזה 13)	מנחה	1: 2500	לא רלוונטי	1	26/03/2015	אריה שוורץ		
✓ נספח מים וביוב (חוזה 13)	מנחה	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	ספטמבר 2012	אריה שוורץ		
✓ נספח נופי סביבתי (חוזה 13)	מנחה	לא רלוונטי	29	לא רלוונטי	ספטמבר 2014	גאוטבע – דוד מנינגר		
✓ נספח אתרי ביקור ומסלולי טיול במרחב דרך היין (חוזה 13)	מנחה	1: 50000	לא רלוונטי	1	דצמבר 2012	תיק פרוייקטים		
✓ פרוגרמה חקלאית (חוזה 13)	רקע	לא רלוונטי	1	לא רלוונטי	16/11/2008	משרד החקלאות	משרד החקלאות	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	לא רלוונטי	התקווה 4 באר שבע	08-6264333	לא רלוונטי	086264250	לא רלוונטי	

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	לא רלוונטי	התקווה 4 באר שבע	08-6264333	לא רלוונטי	086264250	לא רלוונטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• בעלים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	לא רלוונטי	התקווה 4 באר שבע	08-6264333	לא רלוונטי	086264250	לא רלוונטי	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	אסף שקד	031798010	118099	תיק פרויקטים ז.ט. בע"מ	511990996	קרית התקשורת נווה אילן	02-5335206		02-5335207	office@tikproj.co.il
• מודד	מודד	ברני גטניו		570	קבוצת דטהמפ	511271074	הירקון 67, בני ברק	03-7541000		03-7516356	
• יועץ תנועה וניקוז	מתכנן תנועה, כבישים וניקוז	מולי שגל	03923578	6785	מהוד-מדידות והנדסה	512334830	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע 84311	08-6288060		08-6288070	mahod@mahod.co.il
• יועץ מים וביוב	מהנדס	אריה שוורץ	067399261	1030	שוורץ אריה – מהנדסים ויועצים	512738600	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע	08-6281292		086285920	as@as-eng.com
• יועץ פרוגרמר חקלאית	רואה חשבון	אלחנן יאיר			IBEX		קיבוץ מצפה שלם	02-9945464	052-8666000	02-9400500	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

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 בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת חווה חקלאית תיירותית תוך קביעת הוראות לפיתוחה 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 התוכנית

- קביעת מיקום חווה 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 ונופש, מתקנים הנדסיים ולדרך מוצעת.
- קביעת הוראות בדבר זכויות ומגבלות בניה, הנחיות פיתוח, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, נופי וחקלאי ותנאים ומגבלות להוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	106.4
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	-	200+	200		
	מס' יחיד	-	1+	1		
דיוור מיוחד	מ"ר	-	90+	90		מגורי עובדים
	מס' יחיד	-	1+	1		מגורי עובדים
מסחר	מ"ר	-	100+	100		
תעסוקה	מ"ר	-	-	-		
מבני ציבור	מ"ר	-	-	-		
תזירות /	חדרים	-	6+	6		
מלונאות	מ"ר	-	250+	250		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות	קו מקורות	זיקת הנאה				
1311					1311	תיירות
1321	1322	1322			1322, 1321	קרקע חקלאית
	1341				1341, 1340	דרך
					1351	מתקנים הנדסיים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
64.1%	68209	קרקע חקלאית		84.2%	89589	שטח ללא יעוד בתכנית מקומית
14.1%	15005	תיירות		15.8%	16778	דרך מאושרת
4.1%	4404	דרך מוצעת				
15.8%	16778	דרך מאושרת				
1.9%	1971	מתקנים הנדסיים				
100.0%	106367	סה"כ		100.0%	106367	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
א.	יותרו שימושים חקלאיים כגון: עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים, חוות סוסים/גמלים לרכיבה.
ב.	לא תותר הקמת לולים, רפתות ודירי צאן בשטח התכנית.
4.1.2	הוראות
א.	לא תותר בנייה כלשהי בתחומי הייעוד למעט תאי השטח המסומנים כ"מתחם הנחיות מיוחדות".
ב.	שימוש חורג
ג.	גמישות
4.1.3	מתחם הנחיות מיוחדות
א.	הוראות
4.1.4	זיקת הנאה
א.	האזור המסומן כ"זיקת הנאה" בתחום תא שטח 1322 מיועד לאפשר מעבר ונגישות לתא שטח 1351 (מתקנים הנדסיים). בתחום זה לא תותר הקמת גדרות, מבנים חקלאיים. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.
ב.	האזור המסומן כ"זיקת הנאה" בתחום תא שטח 1322 מיועד לאפשר מעבר ונגישות לקו מים של "מקורות". בתחום זה לא תותר הקמת גדרות, מבנים חקלאיים. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.

4.2	שם ייעוד: תיירות
4.2.1	שימושים
א.	יותרו שימושים תיירותיים לרבות שימושים חקלאיים כמפורט בסעיף 4.1, ובנוסף יותרו השימושים הבאים והדומים להם: - מחלבות, בתי בד, יקבים קטנים בהיקף בניה מוגבל - חנויות למכירת תוצרת חקלאית - מסעדה, מזנון, מרכז מבקרים - מבנים לצרכי בעלי חיים למטרות תיירות (1) יותרו שימושים תיירותיים המשמעותיים לתועלת הציבור כגון: - מתקני הדרכה - מרכזי יציאה לטיולים להולכי רגל ורכב - מאהל אירוח (2) מבנים חקלאיים כגון: - מכלאות בע"ח - סככות (3) מתקני עיבוד חקלאי
ב.	מבני מגורים למפעילי החווה ומגורי עובדים
ג.	חדרי ארוח
ד.	מבני עזר ושרות
4.2.2	הוראות
א.	שטחי בינוי
1.	שטח יחידת מגורים למפעילי החווה לא יעלה על 200 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שרות. תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד.
2.	סה"כ שטח מגורי העובדים לא יעלה על 90 מ"ר עיקרי ו-30 מ"ר שרות. תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד.
3.	סה"כ שטח כל יחידות הארוח לא יעלה על 250 מ"ר שטח עיקרי ו-60 מ"ר שטח שרות.

		מ"ר שטח שרות. תותרנה הקמתן של עד 6 יחידות ארוח בלבד. שטח מקסימלי ליחידת ארוח 60 מ"ר עיקרי ו-15 מ"ר שרות. 4. סה"כ שטח לשימושים מסחריים לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי ו-40 מ"ר שטח שרות. 5. זכויות הבניה למבנים חקלאיים – ראה הערה 2 לטבלאות בסעיף 5.
ב.	בינוי	1. המרחק בין מבנים למטרת תיירות לא יקטן מ-4 מטר.
ג.	המרת שטחים	1. לא תותר המרת שטחים משימושי תיירות למגורים. סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת מתכנית.
ד.	נגישות	יש לאפשר תיירות רגלית לא רכובה בשטחי האזור.
4.2.3	מתחם הנהיגות מיוחדות	
א.	הוראות	השימושים של מגורים לבעלי החווה ומגורי עובדים מותנים בהקמתם ובהמשך פעילותם של השימושים התיירותיים, הכל בהתאם למפורט בסעיפים 6.8 ג', ד' להלן.

4.3	דרך מאושרת	
4.3.1	שימושים	
א.	רוחב ותוואי כמסומן בתשריט	
4.3.2	הוראות	
א.	יחולו הוראות תמ"א 3 ותמ"מ 14/4	
ב.	לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 171 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.	
4.4	דרך מוצעת	
4.4.1	שימושים	
א.	רוחב ותוואי כמסומן בתשריט	
4.4.2	הוראות	
א.	הצמתים יתוכננו על-פי הקריטריונים המקובלים להתחברויות של מע"צ ומשרד התחבורה.	
ב.	גימור הדרך יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.2 ד' להלן.	
ג.	רוחב הדרך לא יעלה על 15 מטר ורוחב האספלט לא יעלה על 7 מטר.	
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.	
ה.	בכל מקרה תמנע פגיעה בקווי רקיע מהכביש הארצי, וממוקדי תצפית חשובים אחרים.	
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.	
ז.	תותר חניה לאורך הדרך.	
4.5	מתקנים הנדסיים	
4.5.1	שימושים	
א.	הקמת מתקנים נקודתיים מקומיים לטיפול בשפכים.	
4.5.2	הוראות	
א.	פתרון סילוק הביוב לחווה יהיה לפי "מסמך מדיניות פתרון הביוב לחוות דרך היין" שמהווה חלק מנספח הביוב לכל חווה המצורף לתכנית כנספח מנחה.	
ב.	עבודות העפר להקמת המתקנים יתואמו עם רשות הטבע והגנים.	
ג.	פתרון הביוב יתואם עם רשויות התכנון, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.	
ד.	פתרון הביוב יהיה בהתאם למפורט בנספח הביוב המצורף לתכנית זו, לרבות שלביות הפיתוח של המתחם.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תיירות	1311	15005	⁽³⁾ 640	180	0	0	820	5.4%	⁽¹⁾ 8	0.5	5	1	--	0	0	0
חקלאות	1321	10409	⁽²⁾ 500	0	--	--	500	4.8%	--	--	5	1	--	0	0	0
	1322	57800	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	1351	1971	50	--	--	--	50	2.5%	--	--	2.5	1	--	0	0	0

הערות לטבלה:

- (1) מספר יחידות הדיור כדלהלן: מקסי 1 יח"ד למגורי מפעילי החווה, מקסי 1 יח"ד למגורי עובדים, מקסי 6 יח"ד לארוח.
- (2) ניתן לנייד זכויות בניה למבנים החקלאיים מיעוד "קרקע חקלאית" ליעוד "תיירות", ובלבד שלא יוספו זכויות בניה נוספות על אלה שנקבעו בתכנית זו ושזכויות אלה ישמשו למטרות חקלאיות בלבד.
- (3) השטח המיועד לשימושים מסחריים לא יעלה על 100 מ"ר מהשטח העיקרי ביעוד תיירות כמפורט בסעיף 4.2.1 א'. זכויות אלה כלולות במניין השטחים המצוינים בטבלה.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בינוי**

- א. גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת ולא יעלה על 5 מטר ממפלס קרקע טבעית (הנמוך מבין השניים).
- ב. המבנים למטרת מגורים ואירות, 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.
- ג. המבנים לצורכי חקלאות ותיירות, אפשר שיבנו בנוסף על החומרים הנ"ל, גם מחומרי בניה 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.
- ד. הגגות יהיו שטוחים או משופעים מבטון או גגות המצופים בלוחות מתכת מבודדים הצבועים בגווני 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. המבנים החקלאיים והתיירותיים ירוכזו ככל הניתן ברצף אחד, תוך השארת שטח פתוח חופשי מבינוי גדול ככל הניתן.
- ז. לצורך ישור הקרקע תותר הקמה של קירות תומכים לקרקע במילוי או במדרון, מאבן מקומית, בגובה של עד 2.5 מטר.
- ח. לא תותר חלוקה משנית של מגרשים מכוח תכנית זו. חלוקה משנית של מגרשים תהווה סטייה ניכרת מהוראות תוכנית זו.

6.2 הוראות פיתוח

- 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.
- ב. בשטח החווה 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 בגווני 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 החווה תשמרנה כל הדרכים המהוות חלק ממסלולי טיול וסיור מקובלים ברכב או ברגל. הועדה המקומית רשאית לאשר הסטה של דרכים קיימות, לאחר שהוצגה לפניה הדרך בתוואי החדש, לשביעות רצונה.
- 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.
- ז. בשטחי החווה יכללו אזורי חניה, לרכב פרטי ולאוטובוסים, לצורכי המבקרים בחווה ולמטיילים באזור.

6.3 פיתוח תשתיות

- 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. לא תותר הקמת בורות ספיגה.
- 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.
- ו. בשטח המסומן כזיקת הנאה לטובת קו מים תשמר רצועה ברוחב 10 מטרים לאורך קו המים העובר בשטח התכנית ללא בניה, דרך לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. כל מערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה KV22 או KV33 וכן מתח נמוך KV0.4 תהיינה תת-קרקעיות בכל תחום התכנית.
- ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, בקרבת קווי חשמל עיליים קיימים. יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן, בקווי אנכי משוך על הקרקע, בין צירי קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

טבלת מרחקי בטיחות מרשתות עיליות קיימות:

סוג קו החשמל- רשת עילית	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר עמוד	הערות
קו חשמל עילי מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	
קו חשמל עילי מתח גבוה KV22 או KV33	5 מ'	6 מ'	
קו חשמל עילי למתח עליון KV161- קיים או מוצע		20 מ'	בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר
קו חשמל עילי מתח על עליון KV400- קיים או מוצע		35 מ'	בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר

- ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה.
- ד. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל לישראל בע"מ מהמחוז הרלוונטי.
- 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.
- 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 המונים, הרשת או מיכלי הסתעפות של ח"ח, יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות על פי תוכנית והנחיות של ח"ח, במיקום באופן ובעיצוב שיאושר ע"י הרשות המוסמכת לעניין.
- ח. לא יאושר מעבר כבלי ח"ח מתח גבוה או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום שצ"פים אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או מרוצף להגנה על הכבלים.

6.5.1 הוראות בנושא שימושים חקלאיים

6.5.1 חקלאות

- א. טיב הגידולים החקלאיים בחווה יתואם עם משרד החקלאות.
- ב. אין לגדל מינים הידועים כמינים פולשים או מינים זרים בעלי פוטנציאל פלישה. במקרה של אי וודאות יובא לאישור משרד החקלאות ורטי"ג.
- ג. יש למנוע זליגה של הגידולים אל מחוץ לתחום גידולם המוגדר.
- 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.
- ה. הפעילות החקלאית תבוצע בהתאם להנחיות הרשות להגנת הצומח במשרד החקלאות.
- ו. ריסוסים – לא יעשה שימוש בריסוסים אשר עלולים לגרום להרעלות משנה כני"ל קוטלי עשבים. הריסוס יהיה ממוקד ככל האפשר. שימוש בחומרי הדברה יעשה בתאום עם רשות הטבע והגנים למניעת הרעלות משנה.
- ז. ינקטו כל אמצעי הזהירות למניעת זליגת רעל למערכת הטבעית. במקרה של הרעלת משנה יש ליידע במידי 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 באזור ההשקיה והחקלאות ויעשה טיפול במניעת התפשטות וחדירה של מינים פולשים באחריות רשות הטבע והגנים ומשרד החקלאות.

6.5.2 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 מידי לבעיה ולמנוע את התפשטותם לאזורים הסביבתיים 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.
- ח. מומלץ לסרס/לעקר חתולים שמגדלים בחווה.
- ט. גידול חיות בית בתחומי החווה ייעשה עפ"י הנחיות הרשות המקומית בתאום עם רשות הטבע והגנים.
- 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.
- יא. פגרים יפוננו משטח התוכנית למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה, בהתאם לתקנות "מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981)" והוראות המוסדות המוסמכים לכך.
- יב. לא תותר השארה זמנית של פגרים בשטח התוכנית, גם באם יעשה שימוש באמצעים כימיים למניעת מטרדי ריח ומחלות.

6.5.3 גידול צומח לנוי

- א. טיפוח צמחיית נוי תעשה בשטח המגורים בלבד, ע"פ הנחיות רט"ג בנושא.
- ב. מומלץ לגדל בגינה צמחייה מקומית.
- ג. אין לגדל מיני צומח פולשניים או מינים זרים בעלי פוטנציאל פלישה. במידה של אי וודאות, יובא לאישור משרד החקלאות ורט"ג.
- ד. במקרה של התבססות ספונטנית של צמחייה פולשת בשטח החווה, יש לטפל בה מיידית ולמנוע את התפשטותה.
- ה. יש להימנע מיצירת חורשות או מקבצי עצים מחוץ לתחום המגורים.

6.6 הוראות בנושא פסולת

- 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.
- ב. לא יותרו "שטחים" שיהיו "תחנת מעבר" אלא רק מתקנים לאיסוף בשטח הבנוי.
- ג. על בעלי החווה להציב מיכלים ייעודיים להפרדת פסולת (כגון מיכל לאיסוף בקבוקי פלסטיק, מיכל לאיסוף קרטון, מיכל לאיסוף נייר וכו') לצורך מחזור, ע"י הנחיות המועצה האזורית רמת נגב. העמדת המתקנים, תפעולם, ותחזוקתם תהיה באחריות החווה.
- ד. פסולת ביתית תפונה במיכלים על ידי המועצה האזורית רמת נגב.
- ה. גזם ייגרס ויועבר לדישון וחיפוי צומח.
- ו. גרוטאות ופסולת יבשה, יונחו במכולה בשטח המבונה של החווה. פסולת זו תפונה לאתר מוסדר של המועצה האזורית.
- ז. פסולת חקלאית תטופל בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ח. את כל הפסולת למיניה יש לקבץ במתחמים סגורים למניעת גישה של בעלי חיים ופיזור של הפסולת ע"י הרוח.
- ט. אין לפזר כל פסולת שהיא מחוץ למתחמים המיועדים לריכוז הפסולת. לרבות שאריות מזון לשם האכלת חיות הבר.

6.7 הוראות בנושאים כלליים

- א. לא תהיה הזרמה של מים בערוצים או בשטח פתוח. תהיה בקרה על מים מטהרים המושבים לסביבה על מנת למנוע כתמים ירוקים שימשכו בעלי חיים ויגרמו לשינוי במאזן ביומאסה באזור.
- ב. מערך הגידור בחווה יאפשר מעבר חיות בר, במקומות בהם עוברים שבילי מטיילים יהיה שער מיוחד למעבר מטיילים.
- ג. הגדר ההיקפית תהיה גדר מיתרים או גדר אוסטרלית.
- ד. לא תוצב תאורה לאורך גדר החווה. שימוש בתאורה יעשה רק באזור המבונה, ורק אל פנים החווה. גופי התאורה יכוסו כך שהאור יופנה אך ורק לשטח המיועד להארה.
- ה. מיכלי דלק יונחו על מאצרות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ו. אין לפגוע בשטחים הטבעיים הנמצאים בשטח החווה ובקרבתה כגון איסוף וליקוט של משאבי טבע, יצירת קוליסים וכדומה.
- ז. לא תותר הקמת מבנים בתחום פשט ההצפה.
- ח. הוראות צה"ל – במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת התכנית, גובהו לא יעלה על 5 מ' מעל פני השטח. במידה ויוקם עגורן או מנוף, הוא יסומן בהתאם לתקן הישראלי. חריגה מהגובה המוגדר, דורשת אישור נפרד.

6.8 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ובכפוף לתנאים שלהלן:

- א. תנאי למתן היתר בניה פתרון ניקוז כולל לכל שטח החווה, שיוצג על גבי תכנית בינוי, ויבוצע כשלב מקדים לקבלת ההיתר. פתרון הניקוז יאושר על ידי רשות הניקוז וכל גורם אחר לפי דרישת המועצה המקומית.
- ב. 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, אזורי חניה, 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.
- ג. 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.
- 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, וכן להקמת שלוש יחידות אירוח כפרי לפחות, ככל שיש כוונה להקים את יחידות האירוח. זאת באופן שתנאי לאיכלוס 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.
- ח. לא יתן היתר בניה בתחום תכנית זו לשימושים שאינם תואמים את המפורט בשינוי מס' 42 לתמ"מ 14/4. שימושים חורגים יחשבו כסטייה ניכרת מתכנית זו.
- ט. השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח (1978). תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.
- י. תנאי למתן היתרי בניה הינו עריכת סקר עתיקות בהנחיית ובאישור רשות העתיקות בכל שטחי החווה. פטור מעריכת סקר עתיקות בשטחי החווה יינתן אך ורק באישור רשות העתיקות. תוצאות הסקר יוטמעו בתכנית הבינוי של החווה שתאושר ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית זו.
- יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית רמת נגב לענין שימושי מבני המשק והמבנים החקלאיים וכן לפתרונות איסוף ומיחזור הפסולת.
- 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.
- יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית רמת נגב לענין פתרונות הביוב ולענין הסדרת מפגעי פסולת בשטח התוכנית.
- יד. תנאי למתן היתר בניה למבנים החקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות לפרוגרמה החקלאית ולבנייה ע"פ הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- טו. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה לצומת הגישה בדרך מס' 171 ע"י רשויות התמרור המוסמכות. תנאי לאיכלוס הוא סיום ביצוע הסדרי תנועה של צומת הכניסה מדרך מס' 171 וסיום הסדרת משולשי ראות של הצומת הנ"ל, לפי התכניות שיאושרו כאמור.
- טז. מתן כתב שיפוי לועדה המקומית בגין תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין הנחת קווי ומתקני תשתית בתחום התכנית ובסמוך לה.
- יז. תנאי למתן היתר בניה, לשימושים המותרים ביעוד תיירות, יהא תיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, לענין שיקום בריכות החמצון, הנמצאות בסמוך לשטח התכנית בחלקה הצפון-מערבי, אשר יצאו מכלל שימוש.
- יח. תנאי למתן היתר בניה, תאום עם חברת "מקורות".
- יט. תנאי למתן היתר בניה, תאום עם נציג שר הבטחון בועדה המחוזית.

6.9 היטל השבחה

א. היטל השבחה יגבה כחוק.

6.10 חניה

א. בכל שטח התכנית כמות החניות הנדרשת תהיה על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.

ב. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים.

6.11 הפקעות לצרכי ציבור

א. מקרקעין הדרושים לצורך הסדרת צומת הגישה מדרך מס' 171 ומקרקעין והנמצאים בתחום רצועת דרך מס' 171, 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.

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

6.12 שמירה על עצים בוגרים

א. אין לפגוע בעצים קיימים בשטח החווה ויש לשמרם ולטפחם.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח עצים בוגרים בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה וקבלת אישור פקיד היערות המחוזי.

6.13 בטיחות טיסה

א. על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה בגין תכנית לשדה תעופה מצפה רמון מספר 138/02/27, לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות שימושי קרקע ובגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה.

ב. הגובה המרבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בתכנית הגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה 138/02/27 לשדה תעופה מצפה רמון.

ג. הגבלות הבניה והשימושי הקרקע בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה – שימושי הקרקע והיתרי הבניה בתחום ציפורים א' יהיו בכפוף להוראות תמ"א 15 ובכפוף להוראות תוכנית מספר 138/02/27 לשדה תעופה מצפה רמון וייעודים ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת ציפורים לאתר בכפוף להנחיות ואישור רשות שדות התעופה האזרחית בשלב התרי הבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	קביעת עיבוד חקלאי	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.8 ג', י"ד לעיל.
2	הקמת תכלית תיירותית	
3	הקמת מגורים	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	רשות מקרקעי ישראל – מחוז דרום		
עורך התוכנית	שם:	חתימה: אדריכל	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	אדריכל אסף שקד תיק פרויקטים ז. ט. בע"מ	אסף שקד פ. ר. 00018089	מספר תאגיד: 511990996
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	רשות מקרקעי ישראל – מחוז דרום		מספר תאגיד: 7564/15
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	חגי סג"ע, רשות מקרקעי ישראל – מחוז דרום		מספר תאגיד: