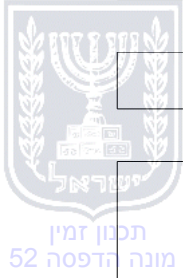


הוראות התכנית

תכנית מס' 620-0595736

חוות חקלאיות תיירותיות בדרך היין- חוות מס' 5,12 (9/310/02/20)



מחוז
מרחב תכנון מקומי רמת נגב
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

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

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

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

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

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

חוות מס' 5-12 ממוקמות צפונית לצומת משאבים.

חוה מס' 5 היא החווה הצפונית בתכנית. החווה עוסקת בייצור שמן זית וענפי קישוט, ובאירוח תיירותי. חווה מס' 12 עוסקת בגידול בעלי חיים עיזים וכבשים, בגידול חקלאי של כרמי ם ובאירוח במרכז המבקרים.



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' 5,12)
(9/310/02/20

מספר התכנית 620-0595736

1.2 שטח התכנית 206.847 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת נגב

178500 קואורדינאטה X

547200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפונית לצומת משאבים

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 לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38592	מוסדר	חלק		7
39012	מוסדר	חלק		24

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

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תמא/ 10 / ב / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ב / 1. הוראות תכנית תמא/ 10 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	6573	3946	08/04/2013
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 ממשיכות לחול.	6457	5711	08/08/2012
תממ/ 4 / 14 / 42	פירוט		5685	3349	28/06/2007
10 / 02 / 101 / 12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 / 02 / 101 ממשיכות לחול.	4245	20	16/09/1994
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
156 / 03 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10 / 03 / 156. הוראות תכנית 10 / 03 / 156 תחולנה על תכנית זו.	2694	1129	19/02/1981



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: 1250	1		אסף שקד		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע		34	22/01/2004	אלחנן יאיר	14: 24 04/06/2018	פרוגרמה חקלאית- חווה 5, ע"י דוד סיון	לא
איכות הסביבה	רקע		27	01/08/2012	אלחנן יאיר	14: 19 04/06/2018	פרוגרמה חקלאית חווה 12	לא
ביוב	מנחה		18	02/12/2018	אריה שוורץ	14: 31 31/12/2018	פרשה טכנית	לא
סביבה ונוף	רקע		22	09/07/2018	דניאל זמלר	10: 39 31/12/2018	נספח נופי סביבתי	לא
ביוב	מנחה	1: 2500		13/03/2019	אריה שוורץ	10: 13 18/03/2019	נספח ביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	28/04/2019	מולי שגל	10: 14 01/05/2019	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 50000	1	28/11/2018	אסף שקד	15: 51 28/11/2018	נספח אתרי ביקור ומסלולי טיול במרחב דרך היין	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	28/04/2019	מולי שגל	17: 16 30/04/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	12/06/2018	ברני גטניו	14: 44 14/04/2019	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		yosefa@rng.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמת הנגב, 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		yosefa@rng.org.il

(1) כתובת: רמת הנגב, 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	08-6264250	a-darom@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		תיק פרויקטים ז.ט. בע"מ	נוה אילן	נוה אילן		02-6650178		asaf@tikproj.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
יועץ סביבה ונוף	יועץ סביבתי	דניאל זמלר		גיאוטבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	(1)		08-6909305	08-6909310	michal@geot eva.co.il
יועץ פרוגרמות חקלאיות- רואה חשבון	יועץ	אלחנן יאיר		IBEX	מצפה שלם	(2)		02-9945464	02-9400500	ey@ibex.co.i 1
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: עומרים 9 אזור תעשייה עומר.

(2) כתובת: קיבוץ מצפה שלם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

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

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

הקמת מקבץ של שתי חוות חקלאיות תיירותיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 52

- קביעת מיקום חוות חקלאיות בהתאם ל"תכנית מתאר מחוזית חלקית למחוז דרום מס' 14/4 שינוי מס' 42 "דרך היין ברמת הנגב".
- קביעת התכליות והשימושים המותרים בתחום התכנית.
- שינוי ייעוד מאזור חקלאי לתיירות, מתקנים הנדסיים ולדרך מוצעת.
- קביעת הוראות בדבר זכויות ומגבלות בניה, הנחיות פיתוח, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, נופי וחקלאי ותנאים ומגבלות להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1251, 551
תיירות	1211, 511
קרקע חקלאית	1223 - 1221, 523 - 521
דרך מאושרת	1240
דרך מוצעת	1241, 541

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	1211, 511
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1241, 541
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1222, 1221, 522, 521
הנחיות מיוחדות	תיירות	1211, 511
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	1241, 541
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	551
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	1223 - 1221, 523, 522
זיקת הנאה למעבר ברכב	תיירות	1211
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	1241
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	1223, 1222
קו חשמל מתח גבוה	תיירות	1211
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	1221
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תיירות	1211

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	35,463	17.14
אזור יעור	161,349	78
דרך מאושרת	277	0.13
שטח ציבורי פתוח	9,759	4.72
סה"כ	206,848	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	277.05	0.13
דרך מוצעת	18,178.4	8.79
מתקנים הנדסיים	4,130.62	2
קרקע חקלאית	143,144.9	69.20
תיירות	41,116.6	19.88
סה"כ	206,847.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<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.</p> <p>2. יותרו סככות חקלאיות, 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 ורפתות בשטח התכנית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</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 ופיתוח הכפר.</p>
ב	<p>שימושים חורגים</p> <p>לא יותר בתחום תכנית זו כל שימוש חורג במבנים חקלאיים. כל שימוש חורג במבנה חקלאי יראה כסטייה ניכרת מתכנית זו.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>האזורים המסומנים כ"זיקת הנאה" בתחום תאי השטח 522, 523, 1222 ו-1223 מיועדים לאפשר מעבר ונגישות לתא שטח 551 (מתקנים הנדסיים) ולעבודות קווי חברת חשמל. גמישות: שינויים לא מהותיים במיקום זיקת הנאה, הנובעים מאילוצי השטח או מהיבטים תפקודיים, לא יהוו שינוי לתכנית.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מתחם הנחיות מיוחדות</p> <p>1. במתחם זה בלבד תותר בנייה לשימושים חקלאיים בלבד בכפוף להוראות הבינוי בפרק 6 לתכנית זו ולזכויות הבניה המפורטות בפרק 5 לתכנית זו.</p> <p>2. תותר הקמת כל מבנה הדרוש במישורין למטרה חקלאית, לרבות מבנים ומתקנים לחשמל, טלפון, ניקוז ומים.</p>
ה	<p>גמישות לתכנית</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לשנות את סיווג החווה (גידול צמחי או גידול בעלי חיים או אחר), בכפוף לשינוי ולעדכון הפרוגרמה החקלאית על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
4.2	תיירות
4.2.1	שימושים
	<p>א. יותרו שימושים 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>

4.2	תיירות
	<p>-מסעדה, מזנון, מרכז מבקרים -מבנים לצרכי בעלי חיים למטרות תיירות כדוגמת סככות ומכלאות בע"ח יותר שמושים תיירותיים המשמעותיים לתועלת הציבור כגון: -מתקני הדרכה -מרכזי יציאה לטיולים להולכי רגל ורכב -מאהל אירוח -סדנאות אומן ב. מבני מגורים למפעילי החווה ומבנה ללינת העובדים. ג. יחידות אירוח כפרי (צימרים), בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות של משרד התיירות, התקפים באותה עת. ד. מבני עזר ושרות ה. סעיף גמישות - בסמכות הוועדה המקומית לעדכן את הפעילות התיירותית בתיאום עם משרד התיירות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח 1. המרחק בין מבנים למטרת תיירות לא יקטן מ-4 מטר. 2. המרת שטחים- לא תותר המרת שטחים משימושי תיירות למגורים. סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת מתכנית. 3. מבנים רטובים (מטבח, מקלחת, שרותים וכד') יהיו מבנייה קשיחה בלבד.</p>
ב	<p>תנועה נגישות- יש לאפשר תיירות רגלית לא רכובה בשטח.</p>
ג	<p>זיקת הנאה האזור המסומן כ"זיקת הנאה" בתחום תא השטח 1211 מיועד לאפשר מעבר ונגישות לעבודות קווי חברת חשמל. בתחום זה לא תותר הקמת גדרות, מבנים חקלאיים. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות 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 מוצעת
4.3.1	<p>שימושים רוחב ותוואי כמסומן בתשריט.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח ההוראות הבאות חלות על כל תחום הדרך המוצעת: א. גימור הדרך יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.2 ד' להלן.</p>

4.3	דרך מוצעת
	<p>ב. רוחב הדרך לא יעלה על 12 מ' ורוחב האספלט לא יעלה על 7 מ'.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. בכל מקרה תימנע פגיעה בקווי רקיע מהכביש הארצי וממוקדי תצפית חשובים אחרים.</p> <p>ה. לא תותר תאורה לאורך הדרך אלא במקומות מיוחדים בהם תותר תאורה נמוכה, על פי שיקול הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבניה.</p> <p>ו. תותר חנייה לאורך הדרך.</p>



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	רוחב ותוואי כמסומן בתשריט.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	בהתאם להוראות פיתוח סביבתי לעניין סלילת דרכים, סעיף 6.2.d להוראות תכנית זו.



4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	הקמת מתקנים נקודתיים מקומיים לטיפול בשפכים.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<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 יתואמו עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ג. פתרון הביוב יהיה בהתאם למפורט בנספח הביוב המצורף לתכנית זו, לרבות שלביות הפיתוח של המתחם.</p> <p>גודל המתקנים וסוג המתקנים יהיו כלהלן:</p> <p>ספיקות של עד 20 מ"קי ליום:</p> <p>פתרון הביוב לספיקת שפכים יהיה בור איסוף מקומי אטום.</p> <p>מעל 20 מ"קי ליום:</p> <p>יידרש חיבור של החוות למערכת הביוב האזורית.</p> <p>ספיקות בין 5 ל-20 מ"קי ליום:</p> <p>יתאפשר הקמת פתרון קצה מקומי לטיפול בשפכים שיתואם עם רשויות התכנון ויאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	5	0.4	(2) 8	10	5	1060	0	0	200	(1) 860	20802	5 חווה	511	תיירות
0	0	0	(3) 1	1	5			24	24	(6) 1610			0	(5) 1610	6855	5 חווה	521	קרקע חקלאית
0	0	0		1	5			24	24	(6) 1890			0	(5) 1890	7938	5 חווה	522	קרקע חקלאית
0	0	0		1	2.5			2.5	2.5	50	0	0	0	50	2000	5 חווה	551	מתקנים הנדסיים
(4)	(4)	(4)	(9) 1	1	5	0.4	(8) 8	10	5.2	1060			200	(7) 860	20314	12 חווה	1211	תיירות
				1	5			20	20	(6) 3500			0	(10) 3500	17815	12 חווה	1221	קרקע חקלאית
(4)	(4)	(4)		1	2.5			2.5	2.5	50	0	0	0	50	2000	12 חווה	1251	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
(4)		חווה 5	511	תיירות
0	0	חווה 5	521	קרקע חקלאית
0	0	חווה 5	522	קרקע חקלאית
0	0	חווה 5	551	מתקנים הנדסיים
(4)	(4)	חווה 12	1211	תיירות
		חווה 12	1221	קרקע חקלאית
(4)	(4)	חווה 12	1251	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה מיועדות לשימושים הבאים:

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

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

(4) כמסומן בתשריט.

(5) 1. ניתן לנייד זכויות בניה למבנים החקלאיים מייעוד "קרקע חקלאית" ליעוד "תיירות", ובלבד שלא יוספו זכויות בניה נוספות על אלה שנקבעו בתכנית זו ושזכויות אלה ישמשו למטרות חקלאיות בלבד.

2. ניתן לנייד שטחים בין שני תאי השטח, 521 ו-522, בתנאי שסך כל שטחי הבניה לא יעלו על 3500 מ"ר.

(6) שטח בניה עבור גידול צמחי ומבני עזר לא יעלה על 1,200 מ"ר (בכל חווה). מימוש זכויות הבנייה עבור מבנים חקלאיים בכפוף לפרוגרמה ולעיבוד החקלאי בפועל.

(7) 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

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

(10) ניתן לנייד זכויות בניה למבנים החקלאיים מייעוד "קרקע חקלאית" לייעוד "תיירות", ובלבד שלא יוספו זכויות בניה נוספות על אלה שנקבעו בתכנית זו ושזכויות אלה ישמשו למטרות חקלאיות בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- א. גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת ולא יעלה על 5 מטר ממפלס קרקע טבעית (הנמוך מביין השניים). כל סטייה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית. לא תותר הקמת מבנים על גבי ראשי גבעות.
- 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.
- 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 בגוונים מדבריים. לא יותר שימוש כלשהו בגגות רעפים.
- ה. לא תותר הקמת מבנים שצלע כלשהי שלהם עולה על 15 מ' אורך, למעט מבנים לגידול בעלי חיים. במקרה של צורך בצלע גדולה יותר, יש צורך לפרקה על ידי נסיגה של לפחות 4 מ' באותה צלע. תותר סטייה של 20% במידות אלו, באישור ועדה מקומית.
- ו. המבנים ימוקמו על פני הקרקע בהתאם לתוואי השטח והמבנה הטופוגרפי הקיים. יותר ישור הקרקע רק באזור המבנה עצמו בתוספת שוליים ברוחב 5 מ'. לא יותר ישור הקרקע מעבר לשטח זה. על אף האמור בסעיף זה, עבור הקמת מבנים במגרש התיירות בקרקע משופעת, כדי לקבל מבנים המותאמים באופיים לנוף ומשתלבים בסביבה, תותר חפירה בפני קרקע עד עומק של עד 2.5 מ' ובתנאי שתבוצענה עבודות חישוף קרקע עליונה לצורך חיפוי הגג בשימוש חוזר בקרקע טבעית.
- ז. המבנים החקלאיים והתיירותיים ירוכזו ככל הניתן ברצף אחד, תוך השארת שטח פתוח חופשי מבינוי גדול ככל הניתן.
- ח. לצורך ישור הקרקע תותר הקמה של קירות תומכים לקרקע במילוי או במדרון, מאבן מקומית, בגובה של עד 2.5 מטר.
- ט. לא תותר חלוקה משנית של מגרשים מכוח תכנית זו. חלוקה משנית של מגרשים תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- י. מימוש הזכויות למבנים חקלאיים יהיה בהתאם לפרוגרמה חקלאית מאושרת על ידי משרד החקלאות.
- יא. הקמת מבנים חקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.

6.2**פיתוח סביבתי**

- 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.

6.2

פיתוח סביבתי

לא יותר שימוש במסלעות כתחליף לקירות תומכים.

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

ה. בשטח 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.

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 תשתית

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

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

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

ד. פתרונות הביוב לכל אתר ואתר יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 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. תותר הקמת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, בכל יעודי הקרקע, בתיאום ואישור חברת החלוקה.

6.4

חשמל

א. רשת החלוקה של החשמל בשטח התוכנית תהיה תת קרקעית.

ב. תישמר זיקת הנאה לפרוזדור תפעולי לטיפול ברשת מתח גבוה 33KW עילי קיים, באופן שיאפשר מעבר משאית עם מנוף/רכב תפעולי. הגישה תהיה חופשית ללא גידור לטיפול ברשת החשמל מעת לעת, ולצורך טיפולים הקבועים בחוק ח"ת, אחת לארבע שנים.

ג. תחנות השנאה:

1. מימקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2. תחנות ההשנאה 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.

ד. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב)



חשמל	6.4
<p>ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <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>	



חשמל	6.5
<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>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>מרחק מתיל קיצוני</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>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 מתח עליון/על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>0.5 מ' המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>3 מ' המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>20 מ' המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>1 מ'</p> <p>3 מ'</p> <p>5-6 מ' המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p>



<p>6.5</p>	<p>חשמל</p> <p>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. ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל. ד. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל. ה. עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים ונטיעות.</p>
<p>6.6</p>	<p>חשמל</p> <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. ו 3. על אף האמור בסעיפים ד.1-ד.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. ו 4. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>
<p>6.7</p>	<p>פעילות חקלאית</p> <p>הוראות בנושא שימושים חקלאיים- חקלאות:</p> <p>א. טיב הגידולים החקלאיים יתואם עם משרד החקלאות ועם היחידה הסביבתית. ב. אין לגדל מינים הידועים כמינים פולשים או מינים זרים בעלי פוטנציאל פלישה. במקרה של אי וודאות יובא הנושא להתייעצות עם משרד החקלאות ורשות הטבע והגנים. 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. פעולות ריסוס והדברה ייעשו בהתאם להנחיות השירותים להגנת הצומח שבמשרד החקלאות ופיתוח הכפר, ובהתאם לכל דין. ז. ינקטו כל אמצעי הזהירות למניעת זליגת רעל למערכת הטבעית. במקרה של הרעלת משנה יש לייצע במייד את הרשויות המוסמכות לכך ולנקוט בפעולות לעצירת התפשטות ההרעלה ולטיפול בה. ח. לא תהיה הזרמה של מים מעבר לשטח המיועד להשקיה. ט. ינקטו אמצעים למנוע התבססות של חיות וצמחי בר על המשאב החקלאי (גידור מתאים, טיפול בעשבייה, מניעת זליגה של מים, הברחה ודילול בעת הצורך וכדומה). י. יש לפעול בשיתוף מלא ובהתאם להוראות של רשות הטבע והגנים על מנת למנוע נזקים הנגרמים לחקלאות ע"י חיות בר. יא. אחת לשנה יערוך מחזיק/ מפעיל החווה סקר באזור ההשקיה והחקלאות ויעשה טיפול למניעת התפשטות וחדירה של מינים פולשים. הסקר יתבצע ע"י מחזיק/ מפעיל החווה ובהנחיית/ פיקוח רשות הטבע והגנים ומשרד החקלאות.</p>



6.7	פעילות חקלאית
	<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 יפונה לאתרי קומפוסט מוסדרים או לפיזור והצנעה בשטחים חקלאיים בהתאם לכל דין.</p> <p>ג. במקרה של מחלות וטפילים שונים, יש לתת מענה מיידי לבעיה ולמנוע את התפשטותם לאזורים הטבעיים והידבקותם של חיות בר.</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. אין לגדל בעלי חיים הידועים כפולשים, כגון מיני סנאים ותוכי אהבה, או בעלי פוטנציאל פלישה.</p> <p>ז. מומלץ לסרס/לעקר חתולים שמגדלים בחווה.</p> <p>ח. גידול חיות בית בתחומי החווה ייעשה עפ"י הנחיות הרשות המקומית בתאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ט. 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>י. 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>יא. לא תותר השארה זמנית של פגרים בשטח התכנית, גם באם יעשה שימוש באמצעים כימיים למניעת מטרדי ריח ומחלות.</p> <p>גידול צומח לנוי:</p> <p>א. טיפוח צמחיית נוי תעשה בשטח המגורים בלבד, ע"פ הנחיות רט"ג בנושא.</p> <p>ב. מומלץ לגדל בגינה צמחייה מקומית.</p> <p>ג. אין לגדל מיני צומח פולשניים או מינים זרים בעלי פוטנציאל פלישה. במידה של אי וודאות, יובא לאישור משרד החקלאות ורט"ג.</p> <p>ד. במקרה של התבססות ספונטנית של צמחייה פולשת בשטח החווה, יש לטפל בה מיידית ולמנוע את התפשטותה.</p> <p>ה. יש להימנע מיצירת חורשות או מקבצי עצים מחוץ לתחום המגורים.</p> <p>ו. ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית יטופלו בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p>
6.8	<p>סביבה ונוף</p> <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, מיכל לאיסוף קרטון, מיכל לאיסוף נייר וכו') לצורך מחזור, עפ"י הנחיות המועצה האזורית רמת</p>

6.8	סביבה ונוף
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>נגב. העמדת המתקנים, תפעולם, ותחזוקתם תהיה באחריות החווה. ג. פסולת ביתית תפונה במיכלים על ידי המועצה האזורית רמת נגב. ד. גזם ייגרס ויועבר לדישון וחיפוי צומח. ה. גרוטאות ופסולת יבשה, יונחו במכולה בשטח המבונה של החווה. פסולת זו תפונה לאתר מוסדר של המועצה האזורית. ו. פסולת חקלאית תטופל בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. ז. את כל הפסולת למינייה יש לקבץ במתחמים סגורים למניעת גישה של בעלי חיים ופיזור של הפסולת ע"י הרוח. ח. אין לפזר כל פסולת שהיא מחוץ למתחמים המיועדים לריכוז הפסולת. לרבות שאריות מזון לשם האכלת חיות הבר. ט. כל המתקנים לאצירת אשפה ייסגרו באופן שלא יאפשר נגישות לבע"ח ו/או התעופפות פסולת.</p>

6.9	איכות הסביבה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>א. לא תהיה הזרמה של מי צנרת בערוצים או בשטח פתוח. תהיה בקרה על מים מטוהרים המושבים לסביבה על מנת למנוע כתמים ירוקים שימשכו בעלי חיים ויגרמו לשינוי במאזן ביומאסה באזור. 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. ג. 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. ד. מעבר לגנרטור המופעל בחוות, יש להימנע מכל מפגע רעש בעיקר בלילות. 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. יש להימנע מהקמת שטחי ההתארגנות ומחנות הקבלן בשטחים טבעיים, תנאים להקמת מחנה קבלן יינתנו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים. ח. מסלולי הרכיבה בבעלי חיים מהחוות ואל החוות בתחום שמורות הטבע בסביבת התכנית, יהיו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p>

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ובכפוף לתנאים שלהלן: א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח כוללת למגורים, לתיירות ולמבנים חקלאיים, בשיתוף אדריכל נוף, בקני"מ 1:500 לפחות, באופן ששלביות הפיתוח תכוון, ככל הניתן, ליצירת רצף בשטחים לבינוי לצד שטחים פתוחים (חקלאות ושימור). תכנית הבינוי תפרט את כל הבינוי המתוכנן בשטח החווה, דרכי גישה פנימיות, לרבות גישות ברכב וברגל וזכות מעבר חופשי לציבור בשטח החווה, אזורי חניה, לרבות חניית רכב מטיילים וקביעת מוקד יציאה לטיולים, הצללות, עקרונות פיתוח סביבתי (לרבות גינון ושילוט) וכד', הכל בהתאם להנחיות שבתכנית זו. תכנית הבינוי והפיתוח תתואם עם משרד התיירות ותאושר ע"י מתכנן המחוז, לאחר ששוכנע כי הבינוי הקיים בשטח החווה תואם לקבוע בתכנית. 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</p>

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

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 ליחידת המגורים ולמגורי צוות העובדים יותנה במתן היתר בניה ראשון לבניית השימושים התיירותיים בחווה לתועלת הציבור 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 שלה

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 לעניין ערכי טבע מוגנים בחוק.

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.

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

י. תנאי למתן בניה הכנת תכנית ממשק לעניין 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 ומשרד הבריאות לפרישה הטכנית של מערך הביוב בחווה (לרבות חישובי ספיקה, סוג המתקן, נפח המתקן, איכות הקולחים וכד') ולתכנון ההנדסי העקרוני לאגירה וניצול קולחים. חוות דעת משרד הבריאות הינה עבור מבני תיירות, מסחר ועיבוד חקלאי לרבות פתרון הביוב למבנים אלו ולחווה כולה.

יב. היתרים לבניה למבנים חקלאיים בחווה 5 בשטח העולה על 1200 מ"ר יינתנו לאחר אישור הוועדה המחוזית לתכנית בינוי. החלטת הוועדה המחוזית תתקבל תוך 45 יום. בחווה 12 (חווה לגידול צאן) זכויות הבנייה יהיו 3,500 מ"ר ללא צורך באישור תכנית בינוי נוספת.

יג. תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים יהיה צורך חקלאי בפועל, ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, תנאי למתן היתר למבנים ולגידול בעלי חיים יהיה אישור הווטרנרי הממשלתי.

יד. מתן כתב שיפוי לוועדה המקומית בגין תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין הנחת קווי ומתקני תשתית בתחום התכנית ובסמוך לה.

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

טז. תנאי למתן היתר בניה בדרך יהיה שמירת גובה בטיחותי של 10 מ' במתלה מירבית בהצטלבות עם קו המתח המסומן בתשריט ותאום עם חברת חשמל.

יז. 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.

ירשם בהיתר :

- (1) במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש 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.

6.11 היטל השבחה	6.11
היטל השבחה יגבה כחוק.	
6.12 חניה	6.12
א. בכל שטח התכנית כמות החניות הנדרשת תהיה על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה. ב. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים.	
6.13 הפקעות לצרכי ציבור	6.13
א. 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 בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, 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.	
6.14 שמירה על עצים בוגרים	6.14
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 על כל שינויו וקבלת אישור פקיד היערות המחוזי.	
6.15 עתיקות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות	6.15
השטחים המסומנים בתשריט היינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 : 1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להודיע על כך לרשות העתיקות ולעצור מיידית את העבודות באתר עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), ייבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	
6.16 ניקוז	6.16
1. מתקני השפכים הפתוחים יגבהו ב-50 ס"מ לפחות מפני הקרקע על מנת למנוע הצפתם וזיהום	

ניקוז	6.16
הקרקע והמים במקרים של סופות חזקות. 2. התכנון העתידי של הניקוז בחוות יבוצע לפי הסתברות של 1:20 שנה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52