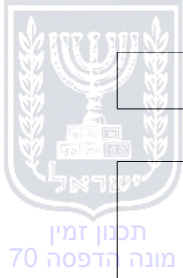


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 620-0596130

חוות חקלאיות תיירותיות בדרך היין- חווה מס' 22 (4/310/02/20)



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.

החווה הינה אחת מרצף החוות החקלאיות תיירותיות על פי הוראות תכנית המתאר המחוזית 42/14/4. התכנית מגדירה את ייעודי הקרקע, היקפי הבניה המותרים, אופי הפיתוח המוצע לאזור רגיש זה של הנגב, והנחיות נוספות.

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

חווה מס' 22 ממוקמת דרום מערבית לצומת ציפורים. החווה הוקמה בשנת 2003 ועוסקת בגידול עצי ארגן להפקת שמן.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

חוות חקלאיות תיירותיות בדרך היין- חווה מס' 22 )  
(4/310/02/20

מספר התכנית 620-0596130

1.2 שטח התכנית 122.542 דונם

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

האם מכילה הוראות **כן**  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק **לייר**

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

173645 קואורדינאטה X

525797 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערבית לצומת ציפורים

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 רמת נגב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39022	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 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
28/06/2007	3349	5685	תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית המתאר 14/4 שינוי 42, וכל הוראותיה ממשיכות לחול.	פירוט	תממ/ 4 / 14 / 42
01/07/1982	2408	2831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 / 02 / 101 ממשיכות לחול.	שינוי	101 / 02 / 20
15/12/1994	999	4267	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 / 02 / 101 ממשיכות לחול.	שינוי	11 / 101 / 02 / 20



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליהו ראם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אליהו ראם		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 50000	1	14/08/2019	אליהו ראם	14: 01 13/01/2020		לא
סביבה ונוף	רקע		40	21/10/2020	דוד מנינגר	17: 05 13/05/2021	נספח נופי סביבתי	לא
איכות הסביבה	רקע		27	03/06/2012	יאיר אלחנן	15: 09 02/03/2021	פרוגרמה חקלאית	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	05/04/2021	אריה שוורץ	17: 35 13/05/2021	נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה		14	01/01/2021	אריה שוורץ	15: 00 02/03/2021	פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה		11	02/05/2021	מולי שגל	16: 52 13/05/2021	נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	04/05/2021	מולי שגל	16: 56 13/05/2021	נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז (ניקוז)	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	07/04/2021	מולי שגל	15: 37 01/06/2021	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	09/05/2021	מולי שגל	15: 41 01/06/2021	נספח בדיקת משולש ראות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	30/12/2019	ברני טגניו	15: 36 21/10/2020	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 הנגב, ד.ג. חלוצה 8551500.

**1.8.2 יזם**

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

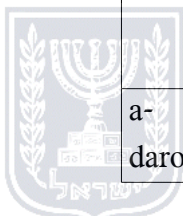
(1) כתובת: רמת הנגב, ד.ג. חלוצה 8551500.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333		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	אליהו ראם	11605847	ת.י.ק פרויקטים ז.ט. בע"מ	נווה אילן	(1)		02-6212784	02-5335207	eliyahu@tikp.roj.co.il



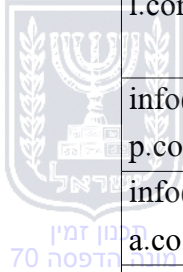
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ פרוגרמה חקלאית	יועץ	יאיר אלחנן		IBEX	מצפה שלם	(2)		02-9945464	02-9400500	ibexey@gmail.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datama.com
יועץ סביבה ונוף	יועץ	דוד מנינגר		גיאו טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים (3)	9	08-6909305	08-6909310	info@geoteva.co.il
יועץ תנועה וניקוז	יועץ תשתיות	מולי שגל	6785	מהוד - מדידות והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום (4)	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mahod.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: קרית התקשורת נווה אילן, ד.ג. הרי יהודה 90850.

(2) כתובת: קיבוץ מצפה שלם.

(3) כתובת: עומרים 9 אזור תעשייה עומר.

(4) כתובת: בית בלטק, רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע..





**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 70

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

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

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

יצירת מסגרת תכנונית לחווה חקלאית תיירותית

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

- קביעת מיקום לחווה חקלאית תיירותית 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 70

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	2251
תיירות	2211
קרקע חקלאית	2224 - 2221
דרך מאושרת	2240
דרך מוצעת	2241

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	2211
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2221
הנחיות מיוחדות	תיירות	2211
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	2224, 2223
זיקת הנאה למעבר ברכב	תיירות	2211
ציר נחל	דרך מאושרת	2240
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	2240
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	2241
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	2251
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	2223 - 2221
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תיירות	2211
שימור נופי	קרקע חקלאית	2223, 2222
שימור נופי	תיירות	2211
תחום השפעה	דרך מאושרת	2240

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	85,759	69.98
דרך אזורית	36,783	30.02
סה"כ	122,542	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	42,552.11	34.70
דרך מוצעת	350.46	0.29
מתקנים הנדסיים	2,000.94	1.63
קרקע חקלאית	55,421.04	45.20
תיירות	22,296.77	18.18
סה"כ	122,621.32	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>יותרו שמושים חקלאיים כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עיבוד חקלאי, מבנים ומתקנים לעיבוד תוצרת חקלאית מקומית לרבות מחלבה, מגבנה, מכון רדייה, בית בד, יקב, בית אריזה, מרכז טיפולים, מרכז מבקרים כחלק ממתקן עיבוד חקלאי.</li> <li>2. עיבוד חקלאי פתוח (מטעים וגידולי שדה).</li> <li>3. יותרו סככות חקלאיות, דירים לגידול צאן, חוות סוסים/גמלים לרכיבה.</li> <li>4. יותרו מבני עזר לחקלאות של בעל החווה כדוגמת אכסון טרום עיבוד, מחסני שירות.</li> <li>5. לא תותר הקמת לולים ורפתות בשטח התכנית.</li> <li>6. לא תותר פעילות חקלאית שאינה מאפשרת את פעילות התיירות.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר בנייה כלשהי בתחומי הייעוד למעט תאי השטח המסומנים כ"מתחם הנחיות מיוחדות".</li> <li>2. הקמת מבנים לשימוש חקלאי תהיה בהתאם למסמך "הנחיות תכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות, ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</li> <li>3. השימושים החקלאיים יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה לעניין מפגעים סביבתיים בלבד.</li> </ol>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מתשריט: "שימור נופי":</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר פעילות חקלאית כל עוד תישמר הרציפות ההידרולוגית.</li> <li>2. יותרו פעולות הסדרת ניקוז, האטת והשהיית נגר, כדוגמת טרסות, ללא תעלות בטון.</li> <li>3. יותרו שבילי הליכה ודרכים לא סלולות.</li> </ol>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. לא יותר בתחום תכנית זו כל שימוש חורג במבנים חקלאיים. כל שימוש חורג במבנה חקלאי יראה כסטייה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>ב. איחוד וחלוקה - לא תותר חלוקה משנית של מגרשים מכוח תכנית זו. חלוקה משנית של מגרשים תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>האזורים המסומנים כ"זיקת הנאה" בתחום תאי השטח 2223 ו-2224 מיועד לאפשר מעבר ונגישות לתאי שטח 2251 (מתקנים הנדסיים) ו-2211 (תיירות).</p>

4.1	קרקע חקלאית
	גמישות: שינויים לא מהותיים במיקום זיקת ההנאה, הנובעים מאילוצי השטח או מהיבטים תפקודיים, לא יהוו שינוי לתכנית.
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. במתחם זה בלבד תותר בנייה לשימושים חקלאיים בלבד בכפוף להוראות הבינוי בפרק 6 לתכנית זו ולזכויות הבניה המפורטות בפרק 5 לתכנית זו.</p> <p>2. תותר הקמת כל מבנה הדרוש במישרין למטרה חקלאית, לרבות מבנים ומתקנים לחשמל, חדר שנאים, תקשורת, ניקוז ומים.</p>
ו	<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>בסמכות הועדה המקומית לשנות את סיווג החווה (גידול צמחי או גידול בעלי חיים), בכפוף לשינוי ולעדכון הפרוגרמה החקלאית על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
4.2	תיירות
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. יותרו שימושים תיירותיים לרבות שימושים חקלאיים כמפורט בסעיף 4.1, ובנוסף יותרו השימושים הבאים והדומים להם:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חנויות למכירת תוצרת חקלאית, חפצי אומנות וצרכי מטיילים</li> <li>- מסעדה, מזנון, מרכז מבקרים</li> <li>- מבנים לצרכי בעלי חיים למטרות תיירות כדוגמת סככות ומכלאות בע"ח</li> <li>יתרו שמושים תיירותיים המשמעותיים לתועלת הציבור כגון: <ul style="list-style-type: none"> <li>- מתקני הדרכה</li> <li>- מרכזי יציאה לטיולים להולכי רגל ורכב</li> <li>- מאהל אירוח</li> <li>- סדנאות אומן</li> </ul> </li> <li>ב. מבנה מגורים למפעילי החווה ומבנה ללינת העובדים.</li> <li>ג. חדרי אירוח (צימרים) בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות של משרד התיירות התקפים לעת מתן היתר הבנייה</li> <li>ד. מבני עזר ושרות</li> </ul>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. המרחק בין מבנים למטרת תיירות יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ו/או בהתייעצות עם משרד התיירות.</p> <p>2. המרת שטחים ו/או תוספת מגורים: לא תותר המרת שטחים משימושי תיירות לצורך הגדלת שטח המגורים או לצורך תוספת יחידת דיור. סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>3. מבנים רטובים (מטבח, מקלחת, שרותים וכד') יהיו מבנייה קשיחה בלבד.</p>
ב	<b>שימור</b>

4.2	<b>תיירות</b>
	<p>סימון מתשריט: "שימור נופי":</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא יותר כל בינוי של מבנים קשיחים בתחום המסומן.</li> <li>תותר פעילות חקלאית ללא מבנים, כל עוד תישמר הרציפות ההידרולוגית.</li> <li>יותר פעולות הסדרת ניקוז, האטת והשהיית נגר, כדוגמת טרסות, ללא תעלות בטון.</li> <li>יותר שבילי הליכה ודרכים לא סלולות.</li> </ol>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>לא תותר חלוקה משנית של מגרשים מכוח תכנית זו. חלוקה משנית של מגרשים תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p>
ד	<p><b>תנועה</b></p> <p>יש לאפשר תיירות רגלית לא רכובה בשטח התכנית.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מתחם הנחיות מיוחדות</p> <p>השימושים של מגורים לבעלי החווה ומבנה ללינת העובדים מותנים בהקמתם ובהמשך פעילותם של השימושים התיירותיים, הכל בהתאם למפורט בסעיפים 6.10 ד', ה' להלן.</p>
ו	<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>בסמכות הועדה המקומית לעדכן את הפעילות התיירותית בתיאום עם משרד התיירות.</p>
4.3	<b>דרך מוצעת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	רוחב ותוואי כמסומן בתשריט.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ההוראות הבאות חלות על כל תחום הדרך המוצעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גימור הדרך יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.2 ד' להלן.</li> <li>רוחב הדרך לא יעלה על 12 מ' ורוחב האספלט לא יעלה על 7 מ'.</li> <li>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.</li> <li>בכל מקרה תימנע פגיעה בקווי רקיע מהכביש הארצי וממוקדי תצפית חשובים אחרים.</li> <li>לא תותר תאורה לאורך הדרך אלא במקומות מיוחדים בהם תותר תאורה נמוכה, על פי שיקול הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבניה.</li> <li>תותר חנייה לאורך הדרך.</li> </ol>
4.4	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>

<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.4</b>
הקמת מתקנים נקודתיים מקומיים לטיפול בשפכים.	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>ביוב</b></p> <p>א. פתרון סילוק הביוב לחוות יהיה לפי "מסמך מדיניות פתרון הביוב לחוות דרך היין" שמהווה חלק מנספח הביוב לכל חווה המצורף לתכנית כנספח מנחה.</p> <p>ב. גודל המתקנים וסוג המתקנים יהיו כלהלן:          ספיקות ממוצעות של עד 1.0 - 1.5 מ"ק ליום:          מתקן מקומי המבוסס על בור איסוף/שיקוע והולכת השפכים למקום שפך מאושר. פתרון שיכול להתקיים בשלבים ראשוניים של הקמה, כאשר הולכה במכלית ושפיכה למט"ש קיים כלכליים. בור האיסוף ימוקם בשטח המיועד למתקן הטיפול בשפכים במרחק 100 מ' ממבני המגורים. ספיקות בין 5.0 - 1.5 מ"ק / יום:          הקמת מתקן מקומי בגודל מתאים לפי הספיקות החזויות. מתאים להרחבה בעתיד. ספיקות בין 10.0 - 5.0 מ"ק/ יום:          הרחבת המתקן או הולכת השפכים למתקן אזורי קיים שמשרת מספר חוות עד מרחק הולכה הגיוני מבחינה הנדסית וכלכלית.</p> <p>ג. עבודות העפר להקמת המתקנים יתואמו עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ד. פתרון הביוב יתואם עם רשויות התכנון, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. יש להבטיח כי לא יוזרם נגר מתחום המתקן ההנדסי אל הנחל.</p> <p>ו. בור האיסוף שיוקם ייה אטום לחלחול.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה למתקן הטיפול יהיה תיאום עם משרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. פתרון הביוב שיוקם יהיה מרוחק 100 מטר משימושים רגישים.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
רוחב ותוואי כמסומן בתשריט.	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>א. לא תותר כל בניה, למעט היתרים / הרשאות / פטור מהיתר, לעבודות מכוח תכניות מאושרות.</p> <p>ב. לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 408 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						מ"ר	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות				עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מ"ר הכניסה הקובעת	1 (3)	8 (2)	10	5	1060			200	(1) 860	20785	2211	תיירות
(4)	(4)	(4)	(4)	1	5	47	47	3500			0	(5) 3500	7434	2221	קרקע חקלאית	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2.5	2.5	2.5	50				50	2000	2251	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.

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

(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) שטח בניה עבור גידול צמחי - ומבני עזר לא יעלה על 1200 מ"ר. מימוש של יותר מ-1200 מ"ר עבור מבנים חקלאיים יהיה בכפוף לפרוגרמה ולעיבוד החקלאי בפועל. ניתן לנייד זכויות בניה למבנים

החקלאיים מיעוד "קרקע חקלאית" ליעוד "תיירות", ובלבד שלא יוסיפו זכויות בניה נוספות על אלה שנקבעו בתכנית זו ושזכויות אלה ישמשו למטרות חקלאיות בלבד..



**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת ולא יעלה על 5 מ' מעל מפלס קרקע טבעית (הנמוך מבין השניים). כל סטייה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית. גובה מבנים חקלאיים יהיה בהתאם להנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות. לא תותר הקמת מבנים על גבי ראשי גבעות.</p> <p>ב. המבנים למטרת מגורים ואירוח, יבנו מחומרים המותאמים באופיים וצבעם לנוף המדברי כגון: אבן מקומית פראית או מסותתת בעיבוד גס, טיח מגוון בצבעי חום/צהוב, עץ. יותר חיפוי מבנים וקירות תמך באבן פראית/מקומית שמקורה רק מאזורי פיתוח ו/או חקלאות בשטח התכנית. מבנים רטובים יהיו מבנייה קשיחה בלבד.</p> <p>ג. המבנים לצורכי חקלאות ותיירות, אפשר שיבנו בנוסף על החומרים הנ"ל, גם מחומרי בנייה קלים כגון לוחות מתכת, או עץ ובלבד שישתלבו בנוף המדברי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. כמו כן יותר שימוש ביריעות בד או אחרות לצורך הצללה. מבנים רטובים יהיו מבנייה קשיחה בלבד.</p> <p>ד. הגגות יהיו שטוחים או משופעים מבטון או גגות המצופים בלוחות מתכת מבודדים הצבועים בגוונים מדבריים. לא יותר שימוש כלשהו בגגות רעפים.</p> <p>ה. לא תותר הקמת מבנים שצלע כלשהי שלהם עולה על 15 מ' אורך, למעט מבנים לגידול בעלי חיים. במקרה של צורך בצלע גדולה יותר, יש צורך לפרקה על ידי נסיגה של לפחות 4 מ' באותה צלע. תותר סטייה של 20% במידות אלו, באישור ועדה מקומית.</p> <p>ו. המבנים ימוקמו על פני הקרקע בהתאם לתוואי השטח והמבנה הטופוגרפי הקיים. יותר 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 חקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p>
6.2	פיתוח סביבתי
	<p>א. במידה וימצאו בשטח החווה שרידים של חקלאות עתיקה כגון טרסות חקלאיות, ישולבו שרידים אלו בשטח החווה. הגידולים החקלאיים יבחרו ויבוצעו כך שהשרידים העתיקים לא יפגעו.</p> <p>ב. בשטח החווה ניתן לבצע עבודות של פתיחת שבילים להולכי רגל, ובניית קירות פיתוח קטנים. כמו כן, ניתן להשתמש ביריעות בד לשם הצללה.</p> <p>ג. הנחיות לעבודות פתוח בשטח החווה:</p> <p>-גובה חפירה לא יעלה על 1.5 מ' מקרקע טבעית.</p> <p>-גובה מילוי לא יעלה על 1.5 מ' מקרקע טבעית.</p> <p>-בכל מקרה של חפירה ומילוי מעל 0.5 מ' יבנה קיר תומך מאבן מקומית.</p>



פיתוח סביבתי	6.2
<p>-לא יותר שימוש במסלעות כתחליף לקירות תומכים.</p> <p>ד. סלילת דרכים ושבילים תעשה באמצעות שימוש בקרקע מקומית מהודקת, כמו-כן יותר שימוש בגימור של חומר מחצבה מאזור הנגב, אבן מקומית, וריצוף מתועש בגוונים בהירים המשתלבים בגווי הנוף כגון: צהוב, חום בהיר, לבן, אפור וכד'. לא יותר שימוש באספלט בקטעי דרך שהם במרחק של למעלה מ-200 מ' מהכביש הסמוך. יש להתבסס על כמות מינימלית של דרכים תוך כדי שימוש בדרכים קיימות.</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.</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, תוך שימוש באדמה מקומית. היתר הבניה יציג את אופן השיקום של השטחים.</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 יעודי הקרקע, בתיאום ואישור חברת החלוקה.</p>	

חשמל	6.4
<p>א. רשת החלוקה של החשמל בשטח התכנית תהיה תת קרקעית.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>ב 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב 2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים 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 ה.1</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את</p>	

6.4	חשמל
	<p>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. ה. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת חשמל ה.1. לא יינתן היתר לבנייה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות וייעודים דומים בקרבת קווי חשמל ומתקני חשמל קיימים או מאושרים במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן-(סעיף 6.5 חשמל)</p>
6.5	חשמל
	<p>סוג קו החשמל</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</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>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>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>המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>3 מ'</p> <p>המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>20 מ'</p> <p>עם חברת החשמל</p> <p>1 מ'</p> <p>3 מ'</p> <p>5-6 מ'</p> <p>המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</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 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</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

חשמל	6.5
<p>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>	
חשמל	6.6
<p>ה 2. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לסכן זמין מונה הדפסה 70 לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה. ה 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. ה 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>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 התפשטות 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. פעילות ריסוס והדברה ייעשו בהתאם להנחיות השירותים להגנת הצומח שבמשרד החקלאות ובהתאם לכל דין. 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. 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 התפשטות של מים ודילול בעת הצורך וכדומה), בתיאום עם רשות הטבע והגנים (לדוגמא לקביעת סוג הגדר). 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 באזורי ההשקיה והחקלאות ויעשה טיפול במניעת התפשטות וחדירה של מינים פולשים באחריות רשות הטבע והגנים ומשרד החקלאות. בע"ח: א. יש לאחסן את המזון במיכלים סגורים ולא נגישים עבור חיות בר.</p>	



תכנון זמין מונה הדפסה 70



תכנון זמין מונה הדפסה 70



תכנון זמין מונה הדפסה 70

פעילות חקלאית	6.7
<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 מידי לבעיה ולמנוע את התפשטותם לאזורים הטבעיים והידבקותם של חיות בר. בתיאום משרד החקלאות.</p> <p>ד. יש להחזיק את בעלי החיים במכלאות המיועדות לכך ולא לאפשר להם שיטוט חופשי בשטח הפתוח, למעט במקרים בהם נדרשת יציאה למרעה.</p> <p>ה. גידול בע"ח יעשה בתנאים אשר ימנעו את בריחתם, למניעת זליגתם לטבע. כל עוד מתבצע גידול של בעלי חיים בעלי פוטנציאל פולשנות, אחת לשנה תערך בדיקה בתאום עם רשות הטבע והגנים בחווה ותיבחן מידת עמידותם של הכלובים לבריחה של בעלי חיים לשטח הפתוח.</p> <p>ו. גידול בע"ח יתבצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין מניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ז. גידול צאן בשטח התכנית מחייב עמידה בתקני משרד החקלאות התקפים באותה העת.</p> <p>ח. אין לגדל בעלי חיים הידועים כפולשים, כגון מיני סנאים ותוכי אהבה, או בעלי פוטנציאל פלישה.</p> <p>ט. יש לסרס/לעקר חתולים שמגדלים בחווה.</p> <p>י. גידול חיות בית בתחומי החווה יעשה עפ"י הנחיות הרשות המקומית בתאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>יא. יש למנוע שוטטות של חיות בית מחוץ לשטח הבנוי. מומלץ כי כלבים יותרו להימצא במתחמים מגודרים באופן שאינו מאפשר את יציאתם, או לחילופין יהיו קשורים.</p> <p>יב. פגרים יפוננו משטח התכנית למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה, בהתאם לתקנות "מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981)" והוראות המוסדות המוסמכים לכך.</p> <p>יג. לא תותר השארה זמנית של פגרים בשטח התכנית, גם באם יעשה שימוש באמצעים כימיים למניעת מטרדי ריח ומחלות.</p> <p>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 או אזור הנחיות מיוחדות.</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. תהיה בקרה על מים מטהרים המושבים לסביבה על מנת למנוע כתמים ירוקים שימשכו בע"ח ויגרמו לשינוי במאזן ביומאסה באזור.</p> <p>ב. למניעת נזקים מחיות בר, פרט הגידור בשטח החקלאי יהיה לפי הנחיות רשות הטבע והגנים. בשטח עם גידולי בע"ח פרט הגידור לא יאפשר חדירה של בע"ח. במקומות בהם עוברים שבילי מטיילים יהיה שער מיוחד למעבר מטיילים.</p> <p>ג. אין להציב תאורה בגדר ההיקפית של החווה. יותר שימוש בתאורה באזורים המבונים, תוך</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

איכות הסביבה	6.8
<p>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>	



סביבה ונוף	6.9
<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" שיהיו "תחנת מעבר" אלא רק מתקנים לאיסוף בשטח הבנוי.</p> <p>ב. על בעלי החוות 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 למינייה 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 הניתן, ליצירת רצף בשטחים לבינוי לצד שטחים פתוחים (חקלאות ושימור). תכנית הבינוי תפרט את כל הבינוי המתוכנן בשטח החווה, דרכי גישה פנימיות, לרבות גישות ברכב וברגל וזכות מעבר חופשי לציבור בשטח החווה, אזורי חניה, לרבות חניית רכב מטיילים וקביעת מוקד יציאה לטיולים, הצללות, עקרונות פיתוח סביבתי (לרבות גינון ושילוט) וכד', הכל בהתאם להנחיות שבתכנית זו. תכנית הבינוי והפיתוח תתואם עם משרד התיירות ותאושר ע"י הועדה המקומית,</p>	





## תנאים למתן היתרי בניה

- לאחר ששוכנעה 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 לאתרי הטיוול 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 רט"ג לעניין 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. שימושים חורגים יחשבו כסטייה ניכרת מתכנית זו.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לביצוע ותאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ורשות המים לפרישה הטכנית של מערך הביוב בחווה (לרבות חישובי ספיקה, סוג המתקן, נפח המתקן, איכות הקולחים וכד') ולתכנון ההנדסי העקרוני לאגירה וניצול קולחים וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- י. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני תיירות, מסחר ועיבוד חקלאי לרבות פתרון הביוב למבנים אלו ולחווה כולה, היינה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
- יא. תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית רמת נגב לעניין מפגעים סביבתיים וכן לפתרונות איסוף ומיחזור הפסולת.
- יב. תנאי למתן בניה הכנת תכנית ממשק לעניין השימוש בחומרי דיזון והדברה, אשר תוגש לוועדה המקומית, בתאום עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.
- יג. תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים יהיה צורך חקלאי בפועל ואישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- יד. תנאי למתן היתר בניה למבנים לגידול בע"ח הוא אישור המשרד להגנת הסביבה לעניין מפגעים סביבתיים.
- טו. תנאי למתן היתר בניה למבנים לגידול בע"ח יהיה אישור הווטרנר הממשלתי.
- טז. היתרים לבניה למבנים חקלאיים בשטח העולה על 1200 מ"ר יינתנו לאחר אישור הוועדה המחוזית לתכנית בינוי. החלטת הוועדה המחוזית תתקבל תוך 45 יום.
- יז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח עצים בוגרים בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה על כל שינויו וקבלת אישור פקיד היעירות המחוזי.
- יח. תנאי למתן היתר הינו גריעת שטח החווה משטח האש על פי האמור בחוק הרשות לפינוי מוקשים.
- יט. תחום התכנית נמצא בשטח בטחוני וכפוף להוראות הדין בעניין שטחים בטחונים. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה, תיאום עם משרד הביטחון וקבלת אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.
- כ. יירשם בהיתר:



תכנון זמין  
הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>(1) במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139, אין 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.                  כא. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל 413</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>כב. 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><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. בכל שטח התכנית כמות החניות הנדרשת תהיה על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.                  ב. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם להוראות פרק ח' וסעיף 26 לחוק.                  לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור המיועדים לרישום ע"ש הרשות המקומית, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>אין לפגוע בעצים קיימים בשטח החווה ויש לשמרם ולטפחם.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להודיע על כך לרשות העתיקות ולעצור מיידית את העבודות באתר עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>א. גבהי 0.0 של המגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים לפחות ב-20 ס"מ מעל רום הזרימה בהסתברות 1% (1:100 שנה).                  ב. יש לשמר רציפות זרימות מים והצומח הטבעי בערוצי הנחלים המקומיים.                  ג. בערוצי הנחלים לא תותר בניה וכל פעילות אחרת שתפריע לזרימה התקינה של הנחלים.                  ד. כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית במצבו החדש לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצאת</p>	



<b>ניקוז</b>	<b>6.17</b>
<p>משטח התכנית במצבו הטבעי. ה. כל עבודה בתחום נחל בשור תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות הניקוז ורשות הטבע והגנים כמתחייב, ובכפוף להוראות סעיף 12 בתמ"א 34 ב' 3.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קביעת עיבוד חקלאי	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.10 ב', די' לעיל
2	הקמת תכלית תיירותית	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.10 ב', די' לעיל
3	הקמת מגורים	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.10 די' לעיל
4	מעבר לבניה של מעל 1200 מ"ר למבנים חקלאיים	אישור הועדה המחוזית לנספח בינוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70