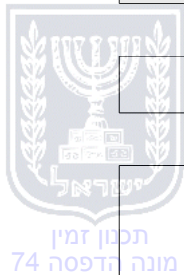


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 620-0615922

חוות חקלאיות תיירותיות בדרך היין- חוות מס' 7-8 (5/310/02/20)



מחוז  
מרחב תכנון מקומי רמת נגב  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000922739/310>

## 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 מימוש ישלים, אך במקצת, את המימד החסר בנופו של הנגב, המימד הירוק, המבטא את הארץ הנושבת. עם השלמתו יוסיף הפרויקט נדבך מעניין לאתרי הביקור ברמת הנגב ויפתח בפני המבקרים באזור צוהר לדמות של הנגב בעבר כאזור התיישבותי חקלאי.

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

1. אתרי טבע, נוף, פנאי ונופש, קיימים ומתוכננים לאורך הדרך ובכלל זה: נקודות תצפית נוף, חניונים, פינות צל, אתרים ארכיאולוגיים, נקודות יציאה למסלולי טיולים ברכב וברגל, כניסה לשמורות טבע ונוף, גנים לאומיים וכד'.
2. אתרים של חוות חקלאיות, בדגש תיירותי.

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

חוות מס' 7-8 ממוקמות דרומית לקיבוץ טללים חווה 7, מתנת מדבר, הוקמה בשנת 2002. חווה זו עוסקת בחקלאות: כרם זיתים להפקת שמן זית וגידול זעפרן. זאת לצד פעילות תיירותית של צימרים וסדנאות. חווה 8, חוות קורנמל, הוקמה בשנת 1997. חווה זו גם עוסקת בחקלאות, העיסוק העיקרי הוא דיר עזים. כמו כן, חווה זו עוסקת גם בתיירות, אירוח וסדנאות.

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

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

חוות חקלאיות תיירותיות בדרך היין- חוות מס' 7-8  
(5/310/02/20)

מספר התכנית 620-0615922

1.2 שטח התכנית 250.777 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

|         |                  |                     |
|---------|------------------|---------------------|
| רמת נגב | מרחב תכנון מקומי | 1.5.1 נתונים כלליים |
| 178200  | קואורדינאטה X    |                     |
| 543100  | קואורדינאטה Y    |                     |
|         | דרומית לטללים.   | 1.5.2 תיאור מקום    |

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמת נגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: רמת נגב שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39012    | מוסדר   | חלק           |                     | 55                |

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 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת   | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|---------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| <u>תמא/1</u>        | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.             | 8688               | 3740                    |     | 12/02/2020 |
| <u>תמא/35/1</u>     | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.       | 7299               | 8438                    |     | 07/07/2016 |
| <u>תממ/4/14/23</u>  | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14/23. הוראות תכנית תממ/4/14/23 תחולנה על תכנית זו. | 6457               | 5711                    |     | 08/08/2012 |
| <u>תממ/4/14/42</u>  | פירוט   | תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית המתאר 14/4 שינוי 42, וכל הוראותיה ממשיכות לחול.              | 5685               | 3349                    |     | 28/06/2007 |
| <u>101/02/20</u>    | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101/02/20 ממשיכות לחול.           | 2831               | 2408                    |     | 01/07/1982 |
| <u>11/101/02/20</u> | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101/02/20 ממשיכות לחול.           | 4267               | 999                     |     | 15/12/1994 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/ גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך    | תאריך יצירה       | תיאור המסמך                    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|--------------------|-------------|---------------|-------------------|--------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                    |             | אליהו ראם     |                   |                                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 2500  | 1                  |             | אליהו ראם     |                   | תשריט מצב מוצע                 | לא                  |
| סביבה ונוף     | רקע   | 1: 50000 | 1                  | 11/12/2018  | אליהו ראם     | 13: 32 04/11/2019 |                                | לא                  |
| סביבה ונוף     | רקע   |          | 10                 | 01/11/2002  | לילך משולם    | 13: 08 04/11/2019 | פרוגרמה חקלאית- חווה 7         | לא                  |
| סביבה ונוף     | רקע   |          | 13                 | 21/05/1997  | רוזיליו ישראל | 13: 01 04/10/2021 | פרוגרמה חקלאית - חווה 8        | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 2500  |                    | 03/11/2021  | ברני גטניו    | 14: 04 03/11/2021 | נספח מצב מאושר                 | לא                  |
| תנועה          | רקע   | 1: 1250  | 1                  | 12/07/2023  | מולי שגל      | 16: 35 26/03/2024 | נספח תנועה                     | לא                  |
| תנועה          | רקע   | 1: 1250  |                    | 12/07/2023  | מולי שגל      | 17: 44 12/07/2023 | בדיקת משולש ראות על דרך מס' 40 | לא                  |
| ביוב           | רקע   | 1: 2500  |                    | 10/07/2023  | אריה שוורץ    | 16: 40 26/03/2024 | נספח מים וביוב                 | לא                  |
| ביוב           | רקע   |          | 22                 | 01/01/2020  | אריה שוורץ    | 15: 24 07/04/2021 | פרשה טכנית                     | לא                  |
| ניהול מי נגר   | רקע   |          | 10                 | 07/11/2021  | מולי שגל      | 11: 55 07/11/2021 | נספח ניהול מי נגר עילי         | לא                  |
| ניקוז          | רקע   | 1: 2500  | 1                  | 10/07/2023  | מולי שגל      | 16: 51 26/03/2024 | נספח ניקוז                     | לא                  |
| סביבה ונוף     | רקע   |          | 29                 | 04/11/2021  | דוד מנינגר    | 14: 27 04/11/2021 |                                | 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/<br>תואר | סוג         | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל             |
|----------------|-------------|-----------------|---------------|-------------------------|---------|------|-----|------------|-----|-------------------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית (1) |               | מועצה אזורית<br>רמת נגב | רמת נגב |      |     | 08-6564175 |     | shiram@rng.org.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמת נגב, ד.נ חלוצה 8551500.

**1.8.2 יזם**

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

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר                               | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                  | ישוב      | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|--|-----------|---------------|---------------|---------------------------|-----------|-----------|-----|------------|------------|-------------------------|
| אדריכל                                       | עורך ראשי | אליהו ראם     | 11605847      | תיק פרויקטים<br>ז.ט. בע"מ | נווה אילן | נווה אילן |     | 02-5335206 |            | eliyahu@tikproy.co.il   |
| מודד   | מודד      | ברני גטניו    | 570           | קבוצת דטהמפ               | בני ברק   | הירקון    | 67  | 03-7541000 | 03-7516356 | info@datamap.com        |
| עורך<br>פרוגרמה<br>חקלאית-<br>חווית<br>חוה 7 | יועץ      | לילך בר משולם |               | מועצה אזורית<br>רמת נגב   | רמת נגב   | (1)       |     |            |            | matnat.midbar@gmail.com |

| מקצוע/<br>תואר                      | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                           | ישוב      | רחוב            | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|-------------------------------------|-------------|---------------|---------------|------------------------------------|-----------|-----------------|-----|------------|------------|--------------------------|
| עורך<br>פרוגרמה<br>חקלאית-<br>חוה 8 | יועץ        | רוזיליו ישראל |               | משרד<br>החקלאות                    | להבים     | (2)             | 29  |            |            | israelro49@g<br>mail.com |
| יועץ<br>סביבה ונוף                  | יועץ סביבתי | דוד מנינגר    |               | גיאוטבע יעוץ<br>סביבתי בע"מ        | עומר      | (3)             | 9   | 08-6909305 | 08-6909310 | info@geotev<br>a.co.il   |
| מתכנן<br>תנועה,<br>כבישים<br>וניקוז | יועץ תשתיות | מולי שגל      | 6785          | מהוד- מדידות<br>והנדסה             | באר שבע   | יהודה<br>הנחתום | 4   | 08-6288060 | 08-6288070 | mahod@mah<br>od.co.il    |
| יועץ מים<br>וביוב                   | מהנדס       | אריה שוורץ    | 1030          | שוורץ אריה -<br>מהנדסים<br>ויועצים | באר שבע   | (4)             | 4   | 08-6281292 | 08-6285920 | as@as-<br>eng.com        |
| מנהלת<br>פרויקטים                   | יועץ        | דרורה בוגנים  |               | ז.ט תיק<br>פרויקטים<br>בע"מ        | נווה אילן | (5)             |     | 02-5335206 |            | drora@tikpro<br>j.co.il  |

(1) כתובת: רמת נגב, ד.נ חלוצה 8551500.

(2) כתובת: הסייפן 29 להבים.

(3) כתובת: עומרים 9

אזור תעשייה עומר.

(4) כתובת: יהודה הנחתום 4 באר שבע.

(5) כתובת: נווה אילן פארק התקשורת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



**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 74

| 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**

יצירת מסגרת תכנונית לשתי חוות חקלאיות תיירותיות

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת מיקום לשתי חוות חקלאיות תיירותיות 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 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד           | תאי שטח           |
|----------------|-------------------|
| מתקנים הנדסיים | 851,751           |
| תיירות         | 811,711           |
| קרקע חקלאית    | 823 - 821,722,721 |
| דרך מאושרת     | 740               |
| דרך מוצעת      | 841               |

| סימון בתשריט             | יעוד           | תאי שטח כמופים    |
|--------------------------|----------------|-------------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור      | תיירות         | 811,711           |
| הנחיות מיוחדות           | קרקע חקלאית    | 821,721           |
| הנחיות מיוחדות           | תיירות         | 811,711           |
| זיקת הנאה                | קרקע חקלאית    | 823 - 821,722     |
| זיקת הנאה                | תיירות         | 811               |
| קו חשמל מתח גבוה         | דרך מוצעת      | 841               |
| קו חשמל מתח גבוה         | קרקע חקלאית    | 823 - 821         |
| קו חשמל מתח גבוה         | תיירות         | 811               |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דרך מוצעת      | 841               |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מתקנים הנדסיים | 851               |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | קרקע חקלאית    | 823 - 821         |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | תיירות         | 811               |
| שימור נופי               | מתקנים הנדסיים | 851,751           |
| שימור נופי               | קרקע חקלאית    | 823 - 821,722,721 |
| שימור נופי               | תיירות         | 811               |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר   |            |        |
|-------------|------------|--------|
| יעוד        | מ"ר        | אחוזים |
| דרך מאושרת  | 29,616.41  | 11.81  |
| קרקע חקלאית | 221,161    | 88.19  |
| סה"כ        | 250,777.41 | 100    |

| מצב מוצע       |            |              |
|----------------|------------|--------------|
| יעוד           | מ"ר מחושב  | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת     | 29,616.43  | 11.81        |
| דרך מוצעת      | 17,184.58  | 6.85         |
| מתקנים הנדסיים | 4,000.97   | 1.60         |
| קרקע חקלאית    | 159,982.97 | 63.79        |
| תיירות         | 39,991.99  | 15.95        |
| סה"כ           | 250,776.93 | 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 לרבות מחלבה, מגבנה, מכון רדייה, בית בד, יקב, בית אריזה, מרכז מבקרים כחלק ממתקן עיבוד חקלאי.</li> <li>2. יותרו סככות חקלאיות, דירים לגידול צאן, חוות סוסים/גמלים לרכיבה.</li> <li>3. יותרו מבני עזר לחקלאות כדוגמת אכסון טרום עיבוד, מחסני שירות.</li> <li>4. לא תותר הקמת לולים ורפתות בשטח התכנית.</li> <li>5. 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><br/>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר בנייה כלשהי בתחומי הייעוד למעט תאי השטח המסומנים כ"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. מבנים שיוצרים מפגעים סביבתיים, יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה, לעניין זה בלבד.</li> <li>4. בתא שטח 821, יש לבצע הגנות בפני הצפה, כמפורט בפרק 6.17, ובנספח הניקוז.</li> </ol> <p><b>ב</b></p> <p><b>שימור</b><br/>סימון מהתשריט: <b>שימור נופי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר בנייה קשיחה כגון מבנים מקורים מבלוקים, בטון או אבן וכיוצא בזה, תותר בנייה קלה ופעילות 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> <p><b>ג</b></p> <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. לא תותר חלוקה משנית של מגרשים מכוח תכנית זו. חלוקה משנית של מגרשים תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>האזורים המסומנים כ"זיקת הנאה" בתחום תאי השטח 821, 822, 823, 722 מיועדים לאפשר מעבר ונגישות לתאי שטח 751, 851 (מתקנים הנדסיים) ולעבודות קווי חברת חשמל. גמישות: שינויים לא מהותיים במיקום זיקת הנאה, הנובעים מאילוצי השטח או מהיבטים תפקודיים, לא יהוו שינוי לתכנית.</p> |
| ה     | <b>הנחיות מיוחדות</b>   |



| 4.1   | קרקע חקלאית   |
|-------|---|
|       | <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 טראפו, תקשורת, ניקוז ומים.</p> <p>תשתיות:</p> <p>קו חשמל מתח גבוה:</p> <p>3. קו החשמל העובר בייעוד זה, וכל שימוש בסמוך לו, יהיה בכפוף להנחיות בסעיפים 6.4-6.6. מונה הדפסה 74</p>  |
| ו     | <p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>בהתאם למפורט בסעיף 6.17 א' להלן.</p>   |
| 4.2   | תיירות  |
| 4.2.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>א. יותרו שימושים תיירותיים לרבות שימושים חקלאיים כפורט 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> </ul> <p>יותרו שמושים תיירותיים המשמעותיים לתועלת הציבור כגון:</p> <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> <p>ב. מבנה מגורים למפעילי החווה ומבנה ללינת עובדים</p> <p>ג. חדרי אירוח (צימרים)</p> <p>ד. מבני עזר ושרות</p> |
| 4.2.2 | <p><b>הוראות</b></p>  |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. המרחק בין מבנים למטרת תיירות יהיה בתיאום עם משרד התיירות.</p> <p>2. מבנים רטובים (מטבח, מקלחת, שרותים וכד') יהיו מבנייה קשיחה בלבד.</p> <p>3. לא תותר כל בנייה בתחום ערוצי הניקוז.</p> <p>4. המבנים לתיירות יורחקו כ-50 מ' לפחות, ממקומות איחסון של חומרים מסוכנים (כחומרי הדברה), בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית המקומית.</p>  |
| ב     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. לא תותר חלוקה משנית של מגרשים מכוח תכנית זו. חלוקה משנית של מגרשים תהווה סטייה ניכרת מהוראות תוכנית זו.</p> <p>ב. המרת שטחים ו/או תוספת מגורים: לא תותר המרת שטחים משימושי תיירות למגורים. סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת מהתכנית.</p>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

| 4.2   | תיירות  |
|-------|---|
| ג     | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>האזור המסומן כ"זיקת הנאה" בתחום תא השטח 811 מיועד לאפשר מעבר ונגישות לעבודות קווי חברת חשמל.</p> <p>גמישות: שינויים לא מהותיים במיקום זיקת ההנאה, הנובעים מאילוצי השטח או מהיבטים תפקודיים, לא יהוו שינוי לתכנית.</p>  |
| ד     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>השימושים של מגורים לבעלי החווה ומבנה ללינת העובדים מותנים בהקמתם ובהמשך פעילותם של השימושים התיירותיים לתועלת הציבור, הכל בהתאם למפורט בסעיפים 6.10 ד', ה' להלן.</p>  |
| ה     | <p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>בהתאם למפורט בסעיף 6.17 ב' להלן.</p>   |
| ו     | <p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>קו חשמל מתח גבוה</b></p> <p>קו החשמל העובר בייעוד זה וכל בנייה תחת קו החשמל יהיו בכפוף להנחיות בסעיפים 6.4-6.6</p>  |
| 4.3   | דרך מאושרת  |
| 4.3.1 | <p><b>שימושים</b></p>   |
|       | <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, בהתאם להוראות תמ"א/ 1 ותמ"מ 4/17</p> <p>14.</p>   |
| 4.3.2 | <p><b>הוראות</b></p>  |
| א     | <p><b>דרכים</b></p> <p>רוחב ותוואי כמסומן בתשריט</p> <p>א. לא תותר כל בנייה, למעט היתרים/ הרשאות/ פטור מהיתר, לעבודות מכוח תכנית מאושרות.</p> <p>ב. לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 40 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.</p> <p>ג. יחולו הוראות תמ"א 1 פרק הדרכים.</p>  |
| 4.4   | דרך מוצעת   |
| 4.4.1 | <p><b>שימושים</b></p>   |
|       | <p>רוחב ותוואי כמסומן בתשריט</p>  |
| 4.4.2 | <p><b>הוראות</b></p>  |
| א     | <p><b>דרכים</b></p> <p>ההוראות הבאות חלות על כל תחום הדרך המוצעת:</p> <p>א. גימור הדרך יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.2 ד' להלן.</p> <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> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.4</b>   | <b>דרך מוצעת</b>   |
|              | <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 חניה לאורך הדרך, למעט בתחום קווי הבניין מדרך ארצית מס' 40.</p> <p>ז. דרך החוצה ערוץ נחל, תתואם עם רשות הניקוז.</p>   |
| <b>4.5</b>   | <b>מתקנים הנדסיים</b>  |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | הקמת מתקנים נקודתיים מקומיים לטיפול בשפכים.  |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>ביוב</b>  |
|              | <p>1. א. פתרון סילוק הביוב לחוות יהיה לפי "נספח א' - 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 יתואם עם רשויות התכנון, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. פתרון הביוב יהיה בהתאם למפורט בנספח הביוב המצורף לתכנית זו, לרבות שלביות הפיתוח של המתחם.</p> <p>2. גודל המתקנים וסוג המתקנים יהיו כלהלן:</p> <p>חווה 7</p> <p>ספיקות ממוצעות של עד 1.5 מ"ק ליום:</p> <p>בור איסוף/שיקוע מקומי והובלת השפכים במכלית למתקן טיפול בשפכים. פתרון שיכול להתקיים בשלבים ראשוניים של הקמה, כאשר כמויות השפכים קטנות ובהמשך המתקן יכול להוות מתקן הטיפול המקומי (בור וויסות/ בור שיקוע/ טיפול קדם)</p> <p>ספיקות מעל 1.5 מ"ק ליום:</p> <p>הקמת מתקן מקומי לטיפול בשפכים מאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. בור איסוף השפכים יכול לשמש כחלק ממתקן הטיפול.</p> <p>חווה 8</p> <p>ספיקות ממוצעות של עד 1.5 מ"ק ליום:</p> <p>בור איסוף/שיקוע מקומי והובלת השפכים במכלית למתקן טיפול בשפכים. פתרון שיכול להתקיים בשלבים ראשוניים של הקמה, כאשר כמויות השפכים קטנות ובהמשך המתקן יכול להוות מתקן הטיפול המקומי (בור וויסות/ בור שיקוע/ טיפול קדם)</p> <p>ספיקות מעל 1.5 מ"ק / יום:</p> <p>הקמת מתקן מקומי לטיפול בשפכים מאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. בור איסוף השפכים יכול לשמש כחלק ממתקן הטיפול.</p> |

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                |               |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                      |                       |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח | יעוד |                   |       |                       |
|------------------|------------|----------------|---------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|-----------------|---------|------|-------------------|-------|-----------------------|
|                  | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |   |                         |              |                         | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       |                       |                 |         |      | מעל הכניסה הקובעת |       | גודל<br>מגרש<br>מוחלט |
|                  |            |                |               |                          |   |                         |              |                         |                         |                      | שרות                  | עיקרי |                       |                 |         |      | שרות              | עיקרי |                       |
| (4)              | (4)        | (4)            | (3) 1         | 1                        | 5   | 0.4                     | (2) 8        | 10                      | 1060                    |                      |                       | 200   | (1) 860               | 20000           | 7 חווה  | 711  | תיירות            |       |                       |
| (4)              | (4)        | (4)            | (3) 1         | 1                        | (6)   |                         |              | 40                      | 3500                    |                      |                       | 0     | (5) 3500              | 11351           | 7 חווה  | 721  | קרקע<br>חקלאית    |       |                       |
| (4)              | (4)        | (4)            |               | 1                        | 2.5   |                         |              | 2.5                     | 50                      |                      |                       |       | 50                    | 2000            | 7 חווה  | 751  | מתקנים<br>הנדסיים |       |                       |
| (4)              | (4)        | (4)            | (3) 1         | 1                        | 5   | 0.4                     | (2) 8        | 10                      | 1060                    |                      |                       | 200   | (1) 860               | 20000           | 8 חווה  | 811  | תיירות            |       |                       |
| (4)              | (4)        | (4)            | (3) 1         | 1                        | (6)   |                         |              | 20                      | 3500                    |                      |                       | 0     | (5) 3500              | 18769           | 8 חווה  | 821  | קרקע<br>חקלאית    |       |                       |
| (4)              | (4)        | (4)            |               | 1                        | 2.5   |                         |              | 2.5                     | 50                      |                      |                       |       | 50                    | 2000            | 8 חווה  | 851  | מתקנים<br>הנדסיים |       |                       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



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

| קו בנין (מטר) | בניין / מקום | תאי שטח | יעוד           |
|---------------|--------------|---------|----------------|
| קדמי          |              |         |                |
| (4)           | חוה 7        | 711     | תיירות         |
| (4)           | חוה 7        | 721     | קרקע חקלאית    |
| (4)           | חוה 7        | 751     | מתקנים הנדסיים |
| (4)           | חוה 8        | 811     | תיירות         |
| (4)           | חוה 8        | 821     | קרקע חקלאית    |
| (4)           | חוה 8        | 851     | 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 המיועדות 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. 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 55 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: מקסי 1 יח"ד למגורי מפעילי החווה, מקסי 1 יח"ד מבנה ללינת העובדים, מקסי 6 יח"ד לארוח.
- (3) א. בהקמת יקב, תותר בניית קומת מרתף יין לשימושי יקב בלבד. קונטור המרתף יהיה בתחום קווי הבניין של מגרש התיירות או חקלאות עם הנחיות מיוחדות. במגרש התיירות - בחפיפה של לפחות 80% עם קונטור קומת הקרקע של המבנה שמעל ליקב. ב. ניתן לנייד זכויות בניה ביעוד חקלאות אל מתחת לקומת הקרקע למטרה זו.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) א. שטח בניה עבור גידול צמחי - ומבני עזר לא יעלה על 1200 מ"ר. מימוש זכויות הבניה עבור מבנים חקלאיים 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. ב. שטח למבנים לעיבוד תוצרת חקלאית מקומית לא יעלה על 500 מ"ר.
- (6) בהתאם להנחיית משרד החקלאות.



**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 חיפויי מבנים וקירות תמך באבן פראית/מקומית שמקורה רק מאזורי פיתוח ו/או חקלאות בשטח התכנית.</p> <p>ג. המבנים לצורכי חקלאות ותיירות, אפשר שיבנו בנוסף על החומרים הנ"ל, גם מחומרי בנייה קלים כגון לוחות מתכת, או עץ ובלבד שישתלבו בנוף המדברי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. כמו כן יותר שימוש ביריעות בד או אחרות לצורך הצללה.</p> <p>ד. הגגות יהיו שטוחים או משופעים מבטון או גגות המצופים בלוחות מתכת מבודדים הצבועים בגוונים מדבריים. לא יותר שימוש כלשהו בגגות רעפים.</p> <p>ה. לא תותר הקמת מבנים שצלע כלשהי שלהם עולה על 15 מ' אורך, למעט מבנים לגידול בעלי חיים. במקרה של צורך בצלע גדולה יותר, יש צורך לפרקה על ידי נסיגה של לפחות 4 מ' באותה צלע. תותר סטייה של 20% במידות אלו, באישור ועדה מקומית.</p> <p>ו. המבנים ימוקמו על פני הקרקע בהתאם לתוואי השטח והמבנה הטופוגרפי הקיים. יותר ישור הקרקע רק באזור המבנה עצמו בתוספת שוליים ברוחב 5 מ'. לא יותר ישור הקרקע מעבר לשטח זה. על אף האמור בסעיף זה, עבור הקמת מבנים במגרש התיירות בקרקע משופעת, כדי לקבל מבנים המותאמים באופיים לנוף ומשתלבים בסביבה, תותר חפירה בפני קרקע עד עומק של עד 1.5 מ' ובתנאי שתבוצענה עבודות חישוף קרקע עליונה לצורך חיפוי הגג בשימוש חוזר בקרקע טבעית.</p> <p>ז. המבנים החקלאיים והתיירותיים ירוכזו ככל הניתן ברצף אחד, תוך השארת שטח פתוח חופשי מבינוי גדול ככל הניתן.</p> <p>ח. מימוש הזכויות למבנים חקלאיים יהיה בהתאם לפרוגרמה חקלאית מאושרת על ידי משרד החקלאות.</p> <p>ט. הקמת מבנים חקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>י. לצורך ישור הקרקע תותר הקמה של קירות תומכים לקרקע במילוי או במדרון, מאבן מקומית, בגובה של עד 1.5 מטר.</p> <p>יא. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבינוי לדרך מספר 40.</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. בתיאום ובהנחיית רשות העתיקות.</p> <p>ב. בשטח החווה ניתן לבצע עבודות של פתיחת שבילים להולכי רגל, ובניית קירות פיתוח קטנים. כמו כן, ניתן להשתמש ביריעות בד לשם הצללה.</p> <p>ג. הנחיות לעבודות פיתוח בשטח החווה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גובה חפירה לא יעלה על 1.5 מ' מקרקע טבעית.</li> <li>- גובה מילוי לא יעלה על 1.5 מ' מקרקע טבעית.</li> <li>- בכל מקרה של חפירה ומילוי מעל 0.5 מ' יבנה קיר תומך מאבן מקומית.</li> </ul>   |

| 6.2 | פיתוח סביבתי   |
|-----|--|
|     | <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 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.</p> <p>יש לאפשר תיירות רגלית לא רכובה בשטח התכנית רק ביעודי תיירות וחקלאות המסומנים בתשריט.</p> <p>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 לפנייה הדרך בתוואי החדש ולשביעות רצונה ובכפוף לעמידה בקריטריונים הבאים: הצגת חלופות בדגש על מניעת/צמצום הכניסה לשטחים טבעיים בלתי מופרים, בעלי ערכי טבע.</p> <p>ו. במידה וקיימים בשטחי החווה שטחים מופרים, כלומר, שטחים אשר איבדו את צורתם הטבעית בגלל עבודות הנדסיות, (כגון תלוליות עפר, דרכים ישנות, בורות וכד') תבוצע עבודת שיקום של שטחים אלה. היתר הבניה יציג את אופן השיקום של השטחים, תוך שימוש באדמה מקומית.</p> <p>ז. בשטחי החווה יכללו אזורי חניה, לרכב פרטי ולאוטובוסים, לצורכי המבקרים בחווה ולמטיילים באזור.</p> |
| 6.3 | פיתוח תשתית  |
|     | <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.</p> <p>ה. עבודות תשתית ובינוי בשטח התכנית ילוו בחישוף חלקה העליון של הקרקע בעומק של 30 ס"מ בתחילת העבודות ושמירת החומר הכולל זרעים מקומיים ואדמה עילית בנפרד. האדמה העילית תוחזר כחומר כיסוי עליון, בשטח התכנית לאחר סיום העבודות.</p> <p>ו. תותר הקמת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בכל ייעודי הקרקע, בתיאום ואישור חברת החלוקה.</p>  |
| 6.4 | חשמל   |
|     | <p>א. רשת החלוקה של החשמל בשטח התכנית תהיה תת קרקעית.</p> <p>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.</p> <p>ג. תחנות השנאה:</p> <p>ג 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג 2. תחנות השנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p>  |

| חשמל   | 6.4 |
|--|-----|
| <p>על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה, או על עמודי חשמל, בכפוף למרווחים בסעיף 1.ו</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <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 בסעיף 6.5</p> |     |



| חשמל   | 6.5  |
|--|--|
| <p>מרחק מציר הקו</p> <p>מרחק מתיל קיצוני</p> <p>3 מ' מ'</p> <p>2 מ' מ'</p> <p>0.3 מ' מ'</p> <p>6 מ' מ'</p> <p>5 מ' לשנאי אחד</p> <p>6 מ' לשני שנאים</p> <p>20 מ' מ'</p> <p>*ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים- בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>35 מ' 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' מ'</p> <p>המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>20 מ' מ'</p> <p>המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>1 מ' מ'</p> <p>3 מ' מ'</p> <p>5-6 מ' מ'</p> <p>המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p> | <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 תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 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> |



| 6.5 | חשמל   |
|-----|--|
|     | <p>ו 2. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות ושימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:</p> <p>א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה וחנייה.</p> <p>ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>ד. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>ה. עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים ונטיעות.</p> <p>ו. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

| 6.6 | חשמל  |
|-----|---|
|     | <p>3. על אף האמור בסעיפים ד.1-2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>4. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

| 6.7 | פעילות חקלאית   |
|-----|---|
|     | <p>חקלאות:</p> <p>א. טיב הגידולים החקלאיים בחווה יתואם עם משרד החקלאות.</p> <p>ב. אין לגדל מינים הידועים כמינים פולשים או מינים זרים בעלי פוטנציאל פלישה. במקרה של אי וודאות יובא לאישור משרד החקלאות ורטי"ג.</p> <p>ג. יש למנוע התפשטות של הגידולים אל מחוץ לתחום גידולם המוגדר.</p> <p>ד. כל שימוש בחומרי דיזון אורגניים יהיה ממקור מקומי ו/או לאחר שחומרי הדיזון עברו עיקור מזרעים של מינים שאינם מוכרים באזור. יינתן דיזון אך ורק בכמות הנדרשת לגידול ולא מעבר לכך.</p> <p>ה. הפעילות החקלאית תבוצע בהתאם להנחיות הרשות להגנת הצומח במשרד החקלאות.</p> <p>ו. פעילות ריסוס והדברה ייעשו בהתאם להנחיות השירותים להגנת הצומח שבמשרד החקלאות ובהתאם לכל דין.</p> <p>ז. ינקטו כל אמצעי הזהירות למניעת התפשטות רעל למערכת הטבעית. במקרה של הרעלת משנה יש ליידיע במייד את הרשויות המוסמכות לכך ולנקוט בפעולות לעצירת התפשטות ההרעלה ולטיפול בה.</p> <p>ח. לא תהיה הזרמה של מים מעבר לשטח המיועד להשקיה.</p> <p>ט. ינקטו אמצעים למנוע התבססות של חיות וצמחי בר על המשאב החקלאי (גידור מתאים, טיפול בעשבייה, מניעת התפשטות של מים, הברחה ודילול בעת הצורך וכדומה) בתיאום עם רשות הטבע והגנים בנושאים כגון קביעת סוג הגדר.</p> <p>י. יש לפעול בשיתוף מלא ובהתאם להוראות של רשות הטבע והגנים על מנת למנוע נזקים הנגרמים לחקלאות ע"י חיות בר.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



| פעילות חקלאית   | 6.7 |
|---|-----|
| <p>יא. אחת לשנה יערך סקר באזורי ההשקיה והחקלאות ויעשה טיפול במניעת התפשטות וחדירה של מינים פולשים. הסקר יתבצע ע"י מחזיק/ מפעיל החווה ובהנחיית/ פיקוח רשות הטבע והגנים ומשרד החקלאות.</p> <p>בע"ח:</p> <p>א. יש לאחסן את המזון במיכלים סגורים ולא נגישים עבור חיות בר.</p> <p>ב. 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 והידבקתם של חיות בר. בתיאום משרד החקלאות.</p> <p>ד. יש להחזיק את בעלי החיים במכלאות המיועדות לכך ולא לאפשר להם שיטוט חופשי בשטח הפתוח, למעט במקרים בהם נדרשת יציאה למרעה.</p> <p>ה. גידול בע"ח יעשה בתנאים אשר ימנעו את בריחתם, למניעת זליגתם לטבע. כל עוד מתבצע גידול של בעלי חיים בעלי פוטנציאל פולשנות, אחת לשנה תערך בדיקה בתאום עם רשות הטבע והגנים בחווה ותיבחן מידת עמידותם של הכלובים לבריחה של בעלי חיים לשטח הפתוח.</p> <p>ו. גידול בע"ח יתבצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ז. 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 ייעשה 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 אם יעשה שימוש באמצעים כימיים למניעת מטרדי ריח ומחלות.</p> <p>גידול צומח לנוי:</p> <p>א. טיפוח צמחיית נוי תעשה בשטח המגורים בלבד, ע"פ הנחיות רט"ג בנושא.</p> <p>ב. גידול צמחיה מקומית בלבד.</p> <p>ג. אין לגדל מיני צומח פולשניים או מינים זרים בעלי פוטנציאל פלישה. במידה של אי וודאות, יובא לאישור משרד החקלאות ורט"ג.</p> <p>ד. במקרה של התבססות ספונטנית של צמחייה פולשת בשטח החווה, יש לטפל בה מיידית ולמנוע את התפשטותה. הטיפול יתבצע על פי הנחיות אקולוג.</p> <p>ה. יש להימנע מיצירת חורשות או מקבצי עצים מחוץ לתחום המגורים.</p> <p>ו. ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית יטופלו בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> |     |
| איכות הסביבה  | 6.8 |
| <p>א. לא תהיה הזרמה של מי צנרת בערוצים או בשטח פתוח. שימוש במים מושבים לשימוש חקלאי יעשה בכפוף לאישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. מערך הגידור בשטח החקלאי יהיה בתאום עם רשות הטבע והגנים ולא יאפשר חדירה של</p>   |     |



| 6.8 | איכות הסביבה  |
|-----|---|
|     | <p>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 שימוש בנורות בעלות פיזור מוגבל (full cut off) המופנות פנימה כלפי שטח התכנית ומופעלות באמצעות חיישני תנועה.</p> <p>ד. יש להימנע מכל מפגע רעש בעיקר בלילות, מעבר לגרטרור המופעל בחוות.</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 מהחווה ואל החוות בתחום שמורות הטבע בסביבת התכנית, יהיו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> |



| 6.9 | סביבה ונוף  |
|-----|---|
|     | <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 החווה להציב מיכלים ייעודיים להפרדת פסולת (כגון מיכל לאיסוף בקבוקי פלסטיק, מיכל לאיסוף קרטון, מיכל לאיסוף נייר וכו') לצורך מחזור, עפ"י הנחיות המועצה האזורית רמת נגב. העמדת המתקנים, תפעולם, ותחזוקתם תהיה באחריות החווה.</p> <p>ג. פסולת ביתית תפונה במיכלים על ידי המועצה האזורית רמת נגב.</p> <p>ד. גזם ייגרס ויועבר לדישון וחיפוי צומח.</p> <p>ה. גרוטאות ופסולת יבשה, יונחו במכולה בשטח המבונה של החווה. פסולת זו תפונה לאתר מוסדר של המועצה האזורית.</p> <p>ו. פסולת חקלאית תטופל בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. את כל הפסולת 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> <p>י. פעולות ריסוס והדברה ייעשו בהתאם להנחיות השירותים להגנת הצומח שבמשרד החקלאות ופיתוח הכפר, ובהתאם לכל דין.</p> |



| 6.10 | תנאים בהליך הרישוי   |
|------|--|
|      | <p>היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ובכפוף לתנאים שלהלן:</p> <p>א. תנאי בהליך רישוי הגשת תכנית בינוי ופיתוח כוללת למגורים, לתיירות ולמבנים חקלאיים, בשיתוף אדריכל נוף, בקנ"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,</p> |



- הצללות, עקרונות פיתוח סביבתי (לרבות גינון ושילוט) וכד', הכל בהתאם להנחיות שבתכנית זו.
- תכנית הבינוי והפיתוח תתואם עם משרד התיירות ותאשר ע"י הועדה המקומית, 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, וכן בסעיפים 4.1.1. ו- 4.2 בתכנית זו.
- 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. תנאי בהליך רישוי ליחידת המגורים ולמבנה ללינת 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 בהליך רישוי ליחידות אירוח יהיה אישור משרד התיירות.
- ז. תנאי בהליך רישוי תאום עם רשות הטבע והגנים לעניין טיפול בערכי טבע מוגנים בחוק.
- ח. לא יינתן היתר בניה בתחום תכנית זו לשימושים שאינם תואמים את המפורט בתמ"מ 14/4 שינוי 42. שימושים חורגים יחשבו כסטייה ניכרת מתכנית זו.
- ט. תנאי בהליך רישוי אישור היחידה הסביבתית רמת נגב - לפתרונות איסוף ומחזור הפסולת י. תנאי בהליך רישוי תאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה 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. חוות דעת משרד הבריאות היינה עבור מבני תיירות, מסחר ועיבוד חקלאי לרבות פתרון הביוב למבנים אלו ולחווה כולה.
- יא. תנאי בהליך רישוי למבנים חקלאיים יהיה צורך חקלאי בפועל ואישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- יב. תנאי בהליך רישוי למבנים ולגידול בעלי חיים יהיה אישור הווטרנרי הממשלתי.
- יג. תנאי בהליך רישוי למבנים חקלאיים, בחווה מס' 7, בשטח העולה על 1200 מ"ר יינתנו לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי. החלטת הועדה המקומית תתקבל תוך 45 יום. זכויות הבניה למבנים חקלאיים בחווה 8, חווה לגידול צאן, יהיו 3500 מ"ר ללא צורך באישור תכנית בינוי נוספת.
- יד. תנאי בהליך רישוי ראשון יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל. קבלת היתר בניה ואישור תחילת עבודות לחיבור החדש לכביש 40 יותנה בהתייחסות של יועץ תנועה לנפחי תנועה העתידיים, אשר תיעשה על סמך נפחי תנועה הצפויים בחוות חקלאיות תיירותיות, וכן בבחינת אפשרות לתכנון צומת מלא הכולל פניות שמאל. התייחסות זו תובא לאישור חברת נתיבי ישראל.
- טו. מתן כתב שיפוי לוועדה המקומית בגין תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין הנחת קווי ומתקני תשתית בתחום התכנית ובסמוך לה.
- טז. תנאי בהליך רישוי למבנים לגידול בעלי חיים אישור המשרד להגנת הסביבה/ היחידה הסביבתית. למניעת מפגעים סביבתיים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לבקשה יצורף מסמך סביבתי, ככל שיידרש.
- יז. תנאי בהליך רישוי לבית הבד בחווה 7 יהיה תיאום פתרון הביוב עם המשרד להגנת הסביבה.

|   |             |
|---|-------------|
| <b>תנאים בהליך הרישוי</b>   | <b>6.10</b> |
| <p>יח. תנאי בהליך רישוי הכנת נספח עצים בוגרים בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה וקבלת אישור פקיד היערות המחוזי.</p> <p>יט. תנאי בהליך רישוי / הרשאה, בתחום המסומן "קו חשמל מתח גבוהה" יהיה תאום עם חברת חשמל.</p>  |             |
| <b>תנאים בהליך הרישוי</b>   | <b>6.11</b> |
| <p>כא. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש לקבל אישור משרד הבטחון. העגורן יסומן בהתאם לתקן הישראלי 5139. שבועיים לפני הקמת העגורן או המנוף תשלח הודעת הקמה בכתב לצה"ל:</p> <p>(1) יש לוודא את קבלת ההודעה בפקס 03-6065954, או במייל air21@idf.gov.il.</p> <p>(2) יש לוודא קבלת הודעה במדור בטלפון 03-6063866.</p>  |             |
| <b>חניה</b>   | <b>6.12</b> |
| <p>החניות יהיו בתחומי המגרשים.</p>  |             |
| <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>   | <b>6.13</b> |
| <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי 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, ולרשמם 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> |             |
| <b>שמירה על עצים בוגרים</b>   | <b>6.14</b> |
| <p>אין לפגוע בעצים קיימים בשטח החוות ויש לשמרם ולטפחם.</p>  |             |
| <b>עתיקות</b>   | <b>6.15</b> |
| <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 של התכנית עתיקות יש להודיע על כך לרשות העתיקות ולעצור מיידית את העבודות באתר עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>  |             |
| <b>ניקוז</b>  | <b>6.16</b> |
| <p>א. גובה של המגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיה גבוה ב-20 ס"מ לפחות מעל רום הזרימה בהסתברות 1% (1:100 שנה).</p> <p>ב. יש לשמר רציפות זרימות מים והצומח הטבעי בערוצי הנחלים המקומיים.</p> <p>ג. כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית, לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצאת מהשטח במצבו כיום.</p> <p>ד. מבנה הדיר הקיים בחווה מס' 8 בתא שטח 821 נמצא בסמיכות למפגש של שני ערוצי ניקוז מקומיים. על מנת להגן על מבנה זה מפני הצפה, נדרשת הקמתה של תעלת ניקוז בהתאם לספיקת תכן בהסתברות 2%.</p>  |             |
| <b>גמישות לתכנית</b>  | <b>6.17</b> |
| <p>א. 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>   |             |



|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.17</b> | <b>גמישות לתכנית</b>   |
|             | ב. בסמכות הועדה המקומית לעדכן את הפעילות התיירותית בתיאום עם משרד התיירות. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה  |
|----------|--|---|
| 1        | קביעת עיבוד חקלאי                                  | בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.10 ב', יא' לעיל |
| 2        | הקמת תכלית תיירותית                                | בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.10 ב', ד' לעיל  |
| 3        | הקמת מגורים  | בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.10 ד' לעיל      |
| 4        | בניה בהיקף של מעל 1200 מ"ר למבנים חקלאיים בחווה 7. | אישור הועדה המקומית לנספח בינוי               |

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74



תכנון זמין  
מונה הדפסה 74