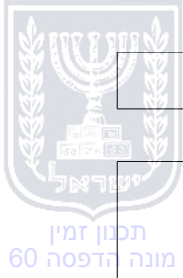


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 620-0621607

חוות חקלאיות תיירותיות בדרך היין- חווה מס' 2 (10/310/02/20)



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.

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

חווה מס' 2 ממוקמת מצפון לשוב מרחב עם, על דרך מס' 204 בין צומת חלוקים לירוחם. החווה קיימת משנת 2004 ועוסקת בגידולי חקלאות: בעלי חיים- דיר כבשים, גפן ליין, זיתים להפקת שמן וחדרי אירוח לתיירות.

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- חווה מס' 2 )  
(10/310/02/20

מספר התכנית 620-0621607

1.2 שטח התכנית 109.456 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
קואורדינאטה X	184600
קואורדינאטה Y	534800

### 1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לצומת חלוקים, מדרום לדרך מס' 204, צפונית למרחב עם

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

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: רמת נגב

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39013	מוסדר	חלק		6
39070	מוסדר	חלק		8, 18

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 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

## 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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
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
תממ/ 4 / 14 / 42	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 42. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 42 תחולנה על תכנית זו.	5685	3349		28/06/2007
תממ/ 4 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	4845			23/01/2000
101 / 02 / 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 / 02 / 20 ממשיכות לחול.	2831	2408		01/07/1982
11 / 101 / 02 / 20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 / 02 / 20 ממשיכות לחול.	4267	999		15/12/1994



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליהו ראם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אליהו ראם		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 50000		12/12/2018	אליהו ראם	14: 09 20/01/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	26/01/2020	ברני גטניו	17: 32 05/01/2022	נספח מצב מאושר	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		21	01/08/2012	יאיר אלחנן	12: 17 28/02/2022	פרוגרמה חקלאית	לא
ביוב	רקע		17	02/10/2019	אריה שוורץ	16: 36 02/10/2019	פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	17/01/2022	אריה שוורץ	17: 15 17/01/2022	נספח ביוב	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	27/06/2022	מולי שגל	10: 34 27/06/2022	בדיקת משולש ראות	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		16/01/2022	מולי שגל	16: 50 16/01/2022	נספח תנועה	לא
ניקוז	מנחה		13	17/01/2022	מולי שגל	14: 53 17/01/2022	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	17/01/2022	מולי שגל	14: 52 17/01/2022	נספח לניהול מי נגר עילי וניקוז	לא
סביבה ונוף	רקע		29	20/10/2020	דוד מנינגר	17: 19 02/11/2020	נספח נופי סביבתי	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 (1)		מועצה אזורית רמת נגב	רמת נגב			08-6564175		shiram@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		shiram@rng.org.il

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

**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	תיק פרויקטים ז.ט. בע"מ	נווה אילן	נווה אילן		02-6212784		eliyahu@tikp roj.co.il
רו"ח, יועץ פרוגרמה חקלאית	יועץ	יאיר אלחנן		IBEX	מצפה שלם		(1)	02-9945464	02-9400500	ibexey@gmai l.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com
יועץ סביבה ונוף	יועץ	דוד מנינגר		גיאוטבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים (2)	9	08-6909305	08-6909310	info@geotev a.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן תנועה, כבישים וניקוז	יועץ תשתיות	מולי שגל	6785	מהוד- מדידות והנדסה	באר שבע	(3)	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mahod.co.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	אריה שוורץ	1030	שוורץ אריה - מהנדסים ויועצים	באר שבע	(4)	4	08-6281292	08-6285920	as@as-eng.com

(1) כתובת : קיבוץ מצפה שלם.

(2) כתובת : עומרים 9

אזור תעשייה עומר.

(3) כתובת : יהודה הנחתום 4

באר שבע.

(4) כתובת : יהודה הנחתום 4 באר שבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



**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.



מונח	הגדרת מונח
חווה חקלאית תיירותית	יחידה תכנונית הכוללת שימושים תיירותיים, חקלאיים ומבני ארוח ומגורים כמוגדר בתכנית מתאר מחוזית 4/14 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**

- קביעת מיקום לחווה חקלאית בהתאם ל"תכנית מתאר מחוזית חלקית למחוז דרום מס' 14/4 שינוי מס' 42 "דרך היין ברמת הנגב".
- קביעת התכליות והשימושים המותרים בתחום התכנית.
- שינוי ייעוד מאזור חקלאי לתיירות, מתקנים הנדסיים ולדרך מוצעת.
- קביעת הוראות בדבר זכויות ומגבלות בניה, הנחיות פיתוח, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, נופי וחקלאי ותנאים ומגבלות להוצאת היתר בניה.
- הסדרת צומת גישה על כביש מספר 204 ודרך גישה לחווה החקלאית.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	251
תיירות	211
קרקע חקלאית	225 - 221
דרך מאושרת	240
דרך מוצעת	241

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	221
הנחיות מיוחדות	תיירות	211
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	240
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	241
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	225 - 222
ציר	דרך מאושרת	240
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	240

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,400	5.85
קרקע חקלאית	103,056	94.15
<b>סה"כ</b>	<b>109,456</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,400	5.85
דרך מוצעת	168.51	0.15
מתקנים הנדסיים	2,000.92	1.83
קרקע חקלאית	80,667.18	73.70
תיירות	20,220.29	18.47
<b>סה"כ</b>	<b>109,456.9</b>	<b>100</b>

## 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 מבקרים כחלק ממתקן עיבוד חקלאי. הכל לפי הנחיות משרד החקלאות.</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>סטיה ניכרת</b></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><b>זיקת הנאה</b></p> <p>האזורים המסומנים כ"זיקת הנאה" בתחום תאי השטח 223, 224 ו-225 מיועדים לאפשר מעבר ונגישות לתאי שטח 251 (מתקנים הנדסיים) ו-211 (תיירות). גמישות: שינויים לא מהותיים במיקום זיקת הנאה, הנובעים מאילוצי השטח או מהיבטים תפקודיים, לא יהוו שינוי לתכנית.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במתחם זה בלבד תותר בנייה לשימושים חקלאיים בלבד בכפוף להוראות הבינוי בפרק 6 לתכנית זו ולזכויות הבניה המפורטות בפרק 5 לתכנית זו.</li> <li>2. תותר הקמת כל מבנה הדרוש במישרין למטרה חקלאית, לרבות מבנים ומתקנים לחשמל, חדר שנאים, תקשורת, ניקוז ומים.</li> </ol>
ה	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>לא תותר חלוקה משנית של מגרשים מכוח תכנית זו. חלוקה משנית של מגרשים תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p>



4.1 קרקע חקלאית	4.1
<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>	ו
<p><b>שימושים חורגים</b></p> <p>לא יותר בתחום תכנית זו כל שימוש חורג במבנים חקלאיים. כל שימוש חורג במבנה חקלאי יראה כסטייה ניכרת מתכנית זו.</p>	ז
4.2 תיירות	4.2
4.2.1 שימושים	4.2.1
<p>א. יותרו שמושים תיירותיים, 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 העובדים.</p> <p>ג. חדרי אירוח (צימרים) בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות של משרד התיירות התקפים לעת מתן היתר הבנייה</p> <p>ד. מבני עזר ושרות</p> <p>ה. מבנים חקלאיים כמפורט בסעיף 4.1 יותרו רק בצמידות לאזור הנחיות מיוחדות למבנים חקלאיים, ורק אם השתכנעה הועדה המקומית תחילה כי מוצה שטח להנחיות מיוחדות ביעוד חקלאי באמצעות בינוי.</p>	
4.2.2 הוראות	4.2.2
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המרחק בין מבנים למטרת תיירות יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ו/או בהתייעצות עם משרד התיירות.</li> <li>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 נכרת מתכנית.</li> <li>3. מבנים רטובים (מטבח, מקלחת, שרותים וכד') יהיו מבנייה קשיחה בלבד.</li> </ol>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>תנועה</b></p> <p>יש לאפשר תיירות רגלית לא רכובה בשטח התכנית.</p>	
<p><b>ג</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות מתחם 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>	

4.2	<b>תיירות</b>
ד	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>לא תותר חלוקה משנית של מגרשים מכוח תכנית זו. חלוקה משנית של מגרשים תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p>
ה	<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>בסמכות הועדה המקומית לעדכן את הפעילות התיירותית בתיאום עם משרד התיירות.</p>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>רוחב ותוואי כמסומן בתשריט</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. רוחב ותוואי כמסומן בתשריט</p> <p>ב. יחולו הוראות תמ"א 1 ותמ"מ 4/14.</p> <p>ג. לא תותר כל בנייה, למעט היתרים/ הרשאות/ פטור מהיתר, לעבודות מכוח תכניות מאושרות.</p> <p>ד. לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 204 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.</p>
4.4	<b>דרך מוצעת</b>
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>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>רוחב ותוואי כמסומן בתשריט</p> <p>ההוראות הבאות חלות על כל תחום הדרך המוצעת למעט תחום דרך מס' 204 :</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> <p>ד. יש למנוע 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. לא תותר חניה בתחום קווי הבניין של דרך ארצית מס' 204 ולאורך הדרך המוצעת.</p> <p>ז. הצמתים יתוכננו על-פי הקריטריונים המקובלים להתחברויות של נת"י ומשרד התחבורה.</p> <p>ח. לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 204 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.</p>



מתקנים הנדסיים	4.5
שימושים	4.5.1
הקמת מתקנים נקודתיים מקומיים לטיפול בשפכים.	
הוראות	4.5.2
<p><b>א</b></p> <p><b>ביוב</b></p> <p>א. פתרון סילוק הביוב לחווה יהיה לפי "מסמך מדיניות פתרון הביוב לחוות דרך היין" שמהווה חלק מנספח הביוב לכל חווה המצורף לתכנית כנספח מנחה.</p> <p>ב. גודל המתקנים וסוג המתקנים יהיו כלהלן:</p> <p>ספיקות ממוצעות של עד 1.0 - 1.5 מ"ק ליום:</p> <p>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.</p> <p>ספיקות בין 5.0 1.5 מ"ק / יום:</p> <p>הולכת השפכים למרחק 100 מ' משטחי המגורים והקמת מתקן מקומי.</p> <p>ספיקות בין 10.0 5.0 מ"ק/ יום:</p> <p>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. פתרון הביוב יהיה בהתאם למפורט בנספח הביוב המצורף לתכנית זו, לרבות שלביות הפיתוח של המתחם.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מוחלט	
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(4)	(4)	(4)	1 (3)	1	5	(2) 8	10	5.2	1060			200	(1) 860	20220.3	211	תיירות	
(4)	(4)	(4)		1	5		30	30	(6) 3500				(5) 3500	11727	221	קרקע חקלאית	
(4)	(4)	(4)		1			2.5	2.5	50				50	2001	251	מתקנים הנדסיים	



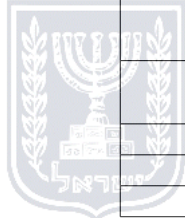
תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)		תיירות
(4)		קרקע חקלאית
(4)		מתקנים הנדסיים
	211	
	221	
	251	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

**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 מיועדו 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 לאירוח.
- (3) בהקמת יקב בלבד תותר בנית קומת מרתף. קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה..
- (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. שטח למבנים לעיבוד תוצרת חקלאית מקומית לא יעלה על 500 מ"ר.
- (6) ניתן לנייד זכויות בניה למבנים החקלאיים מייעוד "קרקע חקלאית" לייעוד "תיירות" ובלבד שזכויות אלה ישמשו למטרות חקלאיות בלבד. רק בצמידות לאזור הנחיות מיוחדות למבנים חקלאיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת ולא יעלה על 5 מ' מעל מפלס קרקע טבעית (הנמוך מבין השניים). גובה מבנים חקלאיים יהיה בהתאם להנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות. לא תותר הקמת מבנים על גבי ראשי גבעות.</p> <p>ב. המבנים למטרת מגורים ואירוח, יבנו מחומרים המותאמים באופיים וצבעם לנוף המדברי כגון: אבן מקומית פראית או מסותתת בעיבוד גס, טיח מגוון בצבעי חום/צהוב, עץ. יותר חיפוי מבנים וקירות תמך באבן פראית/מקומית שמקורה רק מאזורי פיתוח ו/או חקלאות בשטח התכנית. 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.</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, ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה לעניין הפסולת ומפגעים סביבתיים בלבד.</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. בתיאום ובהנחיית רשות העתיקות.</p> <p>ב. בשטח החווה ניתן לבצע עבודות של פתיחת שבילים להולכי רגל, ובניית קירות פיתוח קטנים. כמו כן, ניתן להשתמש ביריעות בד לשם הצללה.</p> <p>ג. הנחיות לעבודות פתוח בשטח החווה:</p> <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> <p>-לא יותר שימוש במסלעות כתחליף לקירות תומכים.</p> <p>ד. סלילת דרכים ושבילים תעשה באמצעות שימוש בקרקע מקומית מהודקת, כמו-כן יותר</p>

פיתוח סביבתי	6.2
<p>שימוש בגימור של חומר מחצבה מאזור הנגב, אבן מקומית, וריצוף מתועש בגוונים בהירים המשתלבים בגווי הנוף כגון: צהוב, חום בהיר, לבן, אפור וכד'. לא יותר שימוש באספלט בקטעי דרך שהם במרחק של למעלה מ-200 מ' מהכביש הסמוך. יש להתבסס על כמות מינימלית של דרכים תוך כדי שימוש בדרכים קיימות.</p> <p>ה. בשטח החווה תשמרנה כל הדרכים המהוות חלק ממסלולי טיול וסיור מקובלים ברכב או ברגל. הועדה המקומית רשאית לאשר הסטה של מסלולים קיימים, לאחר שהוצגה לפנייה הדרך בתוואי החדש, לשביעות רצונה ובכפוף לעמידה בקריטריונים הבאים: הצגת חלופות בדגש על מניעת/צמצום הכניסה לשטחים טבעיים בלתי מופרים, בעלי ערכי טבע.</p> <p>ו. במידה וקיימים בשטחי החווה שטחים מופרים, כלומר, שטחים אשר איבדו את צורתם הטבעית בגלל עבודות הנדסיות, (כגון תלוליות עפר, דרכים ישנות, בורות וכד') תבוצע עבודת שיקום של שטחים אלה. היתר הבניה יציג את אופן השיקום של השטחים, תוך שימוש באדמה מקומית.</p> <p>ז. בשטחי החווה יכללו אזורי חניה, לרכב פרטי ולאוטובוסים, לצורכי המבקרים בחווה ולמטיילים באזור.</p>	

פיתוח תשתית	6.3
<p>א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי, חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק, תאורה, טל"כ, מים קריאת מונים ממוחשבים למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.</p> <p>ב. אישור תכנית זו לא ימנע מעבר קווי תשתית בתחום התכנית ובסמוך לה.</p> <p>ג. התשתיות המשמשות את האתרים השונים המוגדרים מתוקף תכנית זו, כגון צינורות מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, קווי ניקוז וכד', יתוכננו ויבוצעו כתשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>ד. פתרונות הביוב לכל אתר ואתר יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. לא תותר הקמה של 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 השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב 2. תחנות השנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים 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 ו.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 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>	

6.4	חשמל	
	<p>ה. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת חשמל</p> <p>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>מרחק מציר הקו</p> <p>מרחק מתיל קיצוני</p> <p>3 מ' 2 מ' 0.3 מ' 6 מ' 5 מ' לשנאי אחד 6 מ' לשני שנאים 20 מ' *ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים- בתיאום עם חברת החשמל 35 מ' *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' המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>20 מ' המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>1 מ' 3 מ' 5-6 מ' המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>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 א'-ב' לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של</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>	



<p><b>חשמל</b></p> <p>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><b>6.5</b></p>
<p><b>חשמל</b></p> <p>ה 2. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>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.</p> <p>ה 4. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>פעילות חקלאית</b></p> <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 ליידע במידי את הרשויות המוסמכות לכך ולנקוט בפעולות לעצירת התפשטות ההרעלה ולטיפול בה.</p> <p>ח. לא תהיה הזרמה של מים מעבר לשטח המיועד להשקיה.</p> <p>ט. ינקטו אמצעים למנוע התבססות של חיות וצמחי בר על המשאב החקלאי (גידור מתאים, טיפול בעשבייה, מניעת התפשטות של מים, דילול בעת הצורך וכדומה), בתיאום עם רשות הטבע והגנים (לדוגמא לקביעת סוג הגדר).</p> <p>י. יש לפעול בשיתוף מלא ובהתאם להוראות של רשות הטבע והגנים על מנת למנוע נזקים הנגרמים לחקלאות ע"י חיות בר.</p> <p>יא. אחת לשנה 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> <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</p>	<p><b>6.7</b></p>



6.7	פעילות חקלאית
	<p>בהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה. אצירה זמנית של זבל בע"ח בשטח התכנית תיעשה בהתאם להנחיות העדכניות ביותר של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. במקרה של מחלות וטפילים שונים, יש לתת מענה מיידי לבעיה ולמנוע את התפשטותם לאזורים הטבעיים והידבקותם של חיות בר, בתיאום משרד החקלאות.</p> <p>ד. יש להחזיק את בעלי החיים במכלאות המיועדות לכך ולא לאפשר להם שיטוט חופשי בשטח הפתוח, למעט במקרים בהם נדרשת יציאה למרעה.</p> <p>ה. גידול בע"ח יעשה בתנאים אשר ימנעו את בריחתם, למניעת זליגתם לטבע. כל עוד מתבצע גידול של בעלי חיים בעלי פוטנציאל פולשנות, אחת לשנה תערך בדיקה בתאום עם רשות הטבע והגנים בחווה ותיבחן מידת עמידותם של הכלובים לבריחה של בעלי חיים לשטח הפתוח.</p> <p>ו. גידול בע"ח יתבצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ז. 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 באם יעשה שימוש באמצעים כימיים למניעת מטרדי ריח ומחלות.</p> <p>גידול צומח לנוי :</p> <p>א. טיפוח צמחיית נוי תעשה בשטח המגורים בלבד, ע"פ הנחיות רט"ג בנושא.</p> <p>ב. גידול צמחיה מקומית בלבד.</p> <p>ג. אין לגדל מיני צומח פולשניים או מינים זרים בעלי פוטנציאל פלישה. במידה של אי וודאות, יובא לאישור משרד החקלאות ורט"ג.</p> <p>ד. במקרה של התבססות ספונטנית של צמחייה פולשת בשטח החווה, יש לטפל בה מיידית ולמנוע את התפשטותה. הטיפול יתבצע על פי הנחיות אקולוג.</p> <p>ה. יש להימנע מיצירת חורשות או מקבצי עצים מחוץ לתחום המגורים.</p> <p>ו. ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית יטופלו בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p>
6.8	איכות הסביבה
	<p>א. שימוש במים מושבים לשימוש חקלאי, וכן השקיה במי קולחין, יעשו בכפוף לאישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. מערך הגידור ופרט הגדר בשטח החקלאי יהיה בתיאום עם רשות הטבע והגנים. במקומות בהם עוברים שבילי מטיילים יהיה שער מיוחד למעבר מטיילים.</p> <p>ד. אין להציב תאורה בגדר ההיקפית של החווה. יותר שימוש בתאורה באזורים המבונים, תוך שימוש בנורות בעלות פיזור אור מוגבל (full cut off) המופנות פנימה כלפי שטח התכנית</p>

איכות הסביבה	6.8
<p>ומופעלות באמצעות חיישני תנועה.</p> <p>ה. 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>ו. מיכלי דלק יונחו על מאצרות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. אין לפגוע בשטחים הטבעיים הנמצאים בשטח החווה ובקרבתה כגון איסוף וליקוט של משאבי טבע, יצירת קוליסים וכדומה.</p> <p>ח. יש להימנע מהקמת שטחי התארגנות ומחנות הקבלן בשטחים טבעיים, תנאים להקמת מחנה קבלן יינתנו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.</p> <p>ט. מסלולי הרכיבה בבעלי חיים מהחוות ואל החוות בתחום שמורות הטבע בסביבת התכנית, יהיו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 60

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 החווה להציב מיכלים ייעודים 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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

תנאים בהליך הרישוי	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</p>	

**תנאים בהליך הרישוי****6.10**

שבתכנית זו. תכנית הבינוי והפיתוח תתואם עם משרד התיירות ותאושר 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, ובסעיפים 4.1 ו-4.2.1 א' לעיל.

ג. במסגרת היתר הבניה יובטחו גישות ברכב וברגל באזור החוות, באופן שיאפשרו גישה חופשית לאתרי הטיול והביקור הסמוכים להם. כן יובטחו גישה וזכות מעבר חופשיים לציבור בתוך שטח החוות, ויוגדרו מקומות חניה לחניית רכב מטיילים בתחום שנקבע כמוקד יציאה לטיולים.

ד. תנאי למתן היתר ליחידות 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 בנייה יהיה תאום עם רט"ג לעניין טיפול 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 מפגעים סביבתיים וכן לפתרונות איסוף וטיפול בפסולת ובשפכים.

י. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לביצוע ותאום 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. מסמכי תכנית הטיפול בשפכים יועברו גם לבדיקה ואישור רשות המים.

יא. תנאי למתן בניה הכנת תכנית ממשק לעניין השימוש בחומרי דיזון והדברה, אשר תוגש לוועדה המקומית, בתאום עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.

יב. תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים יהיה צורך חקלאי בפועל, ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

יג. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאיים ביעוד תיירות, יותר בצמידות לתא שטח 221 כמפורט בסעיף 4.2.1(ה) רק אם השתכנעה הועדה המקומית תחילה כי מוצה שטח להנחיות מיוחדות ביעוד חקלאי באמצעות בינוי.

יד. תנאי למתן היתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים הוא אישור המשרד להגנת הסביבה לעניין מפגעים סביבתיים.

טו. תנאי למתן היתר למבנים ולגידול בעלי חיים יהיה אישור הווטרנרי הממשלתי.

טז. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל.

יז. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה אישור הסדרי התנועה על ידי רשות התמרור המוסמכת.

יח. תנאי למתן היתר בניה למבנים לגידול בע"ח הוא אישור המשרד להגנת הסביבה. ככל שיידרש יוגש מסמך סביבתי למניעת מפגעים סביבתיים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

**תנאים בהליך הרישוי****6.11**

יט. מתן כתב שיפוי לוועדה המקומית בגין תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין

<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>הנחת קווי ומתקני תשתית בתחום התכנית ובסמוך לה.                  כ. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח עצים בוגרים בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה וקבלת אישור פקיד היערות המחוזי.                  כא. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת חשמל עבור דרך מוצעת המתוכננת בחציות עם קווי מתח עליון.                  כב. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הכנת תכנית הסדרי תנועה מפורטת להסדרת הצומת ולעבודות בתחום כביש מספר 204 וקבלת אישור חברת נתיבי ישראל ומשרד התחבורה.                  כג. תנאי להיתר בניה לצומת הגישה על כביש מספר 204 אישור חברת נתיבי ישראל ומשרד התחבורה.                  כד. תנאי למתן היתר בניה עבור עגורן או מנוף - במידה ויוקם עגורן או מנוף להקמת התכנית גובהו לא יעלה על 5 מ' מעל פני השטח. הוא יסומן בהתאם לתקן הישראלי 5139. חריגה מהגובה המוגדר, דורשת אישור משרד הביטחון: שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה בכתב לצה"ל.                  כה. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><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 align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>א. מקרקעין הדרושים לצורך הסדרת צומת הגישה מדרך מס' 204 ומקרקעין והנמצאים בתחום רצועת דרך מס' 204, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם מדינת ישראל. אין בסעיף זה כדי למנוע הפקעת מקרקעין אלו ע"י כל גוף המוסמך לכך לפי כל דין.                  ב. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.                  לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו 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 align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>אין לפגוע בעצים קיימים בשטח החוות ויש לשמרם ולטפחם.</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><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 שיתגלו בשטח של התוכנית עתיקות יש להודיע על כך לרשות העתיקות ולעצור מיידית את העבודות באתר עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	





6.17

ניקוז

- 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. בתחום פשט ההצפה (תחום ההשפעה) לא תותר בנייה מכל סוג שהוא. פשט ההצפה ייקבע על פי נספח הניקוז של תכנית זו.
- ד. בתחום פשט ההצפה (תחום ההשפעה) יותרו (בנוסף לפעילויות חקלאיות) כל הפעולות הקשורות בהסדרת ניקוזם התקין של ערוצי הזרימה וכל פעולת הסדרה המתאפשרת מתוקף חוק הניקוז והגנה בפני שיטפונות.
- ה. כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית, לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצא מהשטח במצבו כיום.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קביעת עיבוד חקלאי	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.10 יב' לעיל.
2	הקמת תכלית תיירותית	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.10 ב' לעיל.
3	הקמת מגורים	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.10 ד', ה' לעיל.
4	הקמת צימרים	תא שטח תיירות מס' 211 ככל ויבנה בשלבים, הבינוי הראשון יוקם מכיוון מזרח למערב תא השטח. בהתאם לסעיף 4.2 לעיל ממזרח למערב.

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.