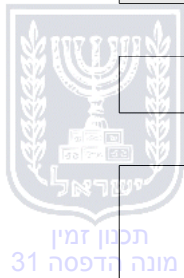


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 620-0840306

חוות חקלאיות תיירותיות בדרך היין- חווה מס' 11 (6/310/02/20)



מחוז דרום  
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/SV4/1/6005058776/310>

## 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 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 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' 11 ממוקמת צפונית מערבית לרביבים, הוקמה בשנת 2005. חווה זו עוסקת בחקלאות: של כרמי זיתים וענבים זאת לצד פעילות תיירותית של צימרים וסדנאות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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' 11 )  
(6/310/02/20

מספר התכנית 620-0840306

1.2 שטח התכנית 137.700 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	171800
	קואורדינאטה Y	552500

1.5.2 תיאור מקום צפונית מערבית לרביבים

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100688	לא מוסדר	חלק		16
100323	מוסדר	חלק		10

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 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14/42. הוראות תכנית תממ/4/14/42 תחולנה על תכנית זו.	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
<u>משד/8</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משד/8. הוראות תכנית משד/8 תחולנה על תכנית זו.	5273	1931		18/02/2004



## 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	רקע	1: 50000	1	28/06/2020	אליהו ראם	13: 08 28/06/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	05/03/2023	ברני גטניו	14: 24 27/06/2023		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		13	02/02/2023	יוסי אזולאי	12: 46 09/05/2023	פרוגרמה חקלאית	לא
תנועה	רקע	1: 2500	1	16/05/2023	מולי שגל	17: 14 26/03/2024	נספח תנועה	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	25/06/2023	מולי שגל	09: 53 25/06/2023	נספח משולשי ראות	לא
ניקוז	רקע		1	22/06/2023	מולי שגל	17: 15 26/03/2024	נספח לניהול מי נגר עילי וניקוז	לא
ביוב	רקע	1: 1250	1	28/03/2022	אריה שוורץ	10: 38 28/03/2022	פרשה טכנית	לא
ביוב	רקע	1: 2500	1	25/06/2023	אריה שוורץ	17: 17 26/03/2024	נספח ביוב	לא
סביבה ונוף	רקע		45	02/08/2020	דוד מנינגר	15: 57 25/06/2023	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**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		oren@rng.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמת נגב, 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		oren@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		02-5335206	02-5335207	eliyahu@tikproy.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	(1)	67	03-7541000	03-7516356	info@datamap.com
יועץ פרוגרמה חקלאית	יועץ	יוסי אזולאי			רתמים	(2)		058-7802922		
מתכנן תנועה, כבישים וניקוז	יועץ תשתיות	מולי שגל		מהוד - מדידות והנדסה	באר שבע	(3)		08-6288060	08-6288070	mahod@mahod.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מים וביוב	מהנדס	אריה שוורץ	1030	שוורץ אריה - מהנדסים ויועצים	באר שבע	(3)		08-6281292	08-6285920	as@as- eng.com
יועץ סביבה ונוף	יועץ	דוד מנינגר		גיאוטבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	(4)		08-6909305	08-6909310	info@geotev a.co.il

(1) כתובת: הירקון 67

בני ברק.

(2) כתובת: חוות אשבא.

(3) כתובת: יהודה הנחתום 4

באר שבע.

(4) כתובת: עומרים 9 אזור תעשייה עומר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



**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 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**

1. יצירת מסגרת תכנונית לחווה חקלאית תיירותית
2. הסדרת דרך גישה לחווה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

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



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1151
תיירות	1111
קרקע חקלאית	1122, 1121
דרך מאושרת	1640
דרך מוצעת	1141

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1121
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1121
הנחיות מיוחדות	תיירות	1111
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	1122
זיקת הנאה למעבר ברכב	תיירות	1111
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	1121
מבנה להריסה	תיירות	1111
ציר	דרך מאושרת	1640
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	1640

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	36,389	26.44
קרקע חקלאית	101,262.3	73.56
<b>סה"כ</b>	<b>137,651.3</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	36,389.1	26.44
דרך מוצעת	4,468.43	3.25
מתקנים הנדסיים	2,000.01	1.45
קרקע חקלאית	74,793.82	54.34
תיירות	20,000.12	14.53
<b>סה"כ</b>	<b>137,651.48</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 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></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. הקמת מבנים חקלאיים, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה לעניין פוטנציאל מפגעים סביבתיים בלבד.</li> <li>4. במידה ויחול שינוי באופי הפעילות בחווה, לרבות שינוי סוג החווה, שינוי סוג ושיטת הגידולים, הקמת מבנים חקלאיים חדשים והסבת מבנים חקלאיים קיימים לשימושים שאינם תואמים את הפרוגרמה החקלאית המאושרת, שינויים אלו יתאפשרו בכפוף לשינוי ולעדכון הפרוגרמה החקלאית על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</li> </ol> <p><b>ב</b></p> <p><b>שימושים חורגים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לא יותר בתחום תכנית זו כל שימוש חורג במבנים חקלאיים. כל שימוש חורג במבנה חקלאי יראה כסטייה ניכרת מתכנית זו.</li> <li>ב. לא תותר חלוקה משנית של מגרשים מכוח תכנית זו. חלוקה משנית של מגרשים תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</li> </ol> <p><b>ג</b></p> <p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>לא תותר במקום פעילות של גן אירועים. סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>תנועה</b></p> <p>יש לאפשר תיירות רגלית לא רכובה בשטחי התכנית</p> <p><b>ה</b></p> <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>האזור המסומן כ"זיקת הנאה" בתחום תא שטח 1122 (חקלאות) מיועד לאפשר מעבר ונגישות לתא 1151 (מתקנים הנדסיים). גמישות: שינויים לא מהותיים במיקום זיקת הנאה, הנובעים מאילוצי השטח או מהיבטים תפקודיים, לא יהוו שינוי לתכנית.</p> <p><b>ו</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p>

4.1	קרקע חקלאית
	<p>בתא שטח 1121 יחולו הוראות הבאות:</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 טראפו, תקשורת, ניקוז ומים.</p>
ז	<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>בהתאם למפורט בסעיף 6.16 א' להלן.</p>
4.2	תיירות
4.2.1	שימושים
	<p>א. יותרו שימושים תיירותיים לרבות שימושים חקלאיים כמפורט בסעיף 4.1, ובנוסף יותרו השימושים הבאים והדומים להם:</p> <p>חנויות למכירת תוצרת חקלאית, חפצי אומנות וצרכי מטיילים, מסעדה, מזנון, מרכז מבקרים, מבנים לצרכי בעלי חיים למטרות תיירות כדוגמת סככות ומכלאות בע"ח.</p> <p>יותרו שמושים תיירותיים המשמעותיים לתועלת הציבור כגון: מתקני הדרכה, מרכזי יציאה לטיולים להולכי רגל ורכב, מאהל אירוח, סדנאות אומן.</p> <p>ב. מבנה מגורים למפעילי החווה ומבנה ללינת העובדים</p> <p>ג. חדרי ארוח (צימרים).</p> <p>ד. מבני עזר ושרות</p> <p>ה. גמישות - בסמכות הוועדה המקומית לעדכן את הפעילות התיירותית בתיאום עם משרד התיירות</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. המרחק בין מבנים למטרת תיירות יהיה בהתייעצות עם משרד התיירות.</p> <p>ב. מבנים רטובים (מטבח, מקלחת, שרותים וכד') יהיו מבנייה קשיחה בלבד.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. לא תותר חלוקה משנית של מגרשים מכוח תכנית זו. חלוקה משנית של מגרשים תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p> <p>2. המרת שטחים ו/או תוספת מגורים. לא תותר המרת שטחים משימושי תיירות למגורים. סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת מהתוכנית</p> <p>3. לא תותר במקום פעילות של גן אירועים. סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת</p>
ג	<p><b>תנועה</b></p> <p>יש לאפשר תיירות רגלית לא רכובה בשטח התכנית</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>האזור המסומן כ"זיקת הנאה" בתחום תא שטח 1111 (תיירות) מיועד לאפשר מעבר ונגישות לתא 1151 (מתקנים הנדסיים).</p>

4.2	<b>תיירות</b>
	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>סימון מהתשריט: <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>
ו	<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>גמישות לתכנית - בהתאם למפורט בסעיף 6.16 ב' להלן.</p>
4.3	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	הקמת מתקנים נקודתיים מקומיים לטיפול בשפכים.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>ביוב</b></p> <p>1. 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. 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>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 1.5 - 5.0 מ"ק / יום:</p> <p>הולכת השפכים למרחק 100 מ' משטחי המגורים והקמת מתקן מקומי לחווה בודדת.</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>
4.4	<b>דרך מוצעת</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. לפי הקבוע בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.                  ב. רוחב ותוואי כמסומן בתשריט.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ההוראות הבאות חלות על כל תחום הדרך המוצעת למעט תחום דרך מס' 222 שעליו יחולו הוראות תמ"א 1 ותמ"מ 23/14/4:</p> <p>א. הצמתים יתוכננו על-פי הקריטריונים המקובלים להתחברויות של נת"י ומשרד התחבורה.                  ב. לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 222 אלא לאחר אישור חברת נתיבי ישראל.                  ג. לא תותר כל בנייה בתחום קווי הבניין לדרך ארצית מס' 222.                  ד. גימור הדרך יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.2 ה' להלן.                  ה. רוחב הדרך לא יעלה על 12 מ' ורוחב האספלט לא יעלה על 7 מ'.                  ו. 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 פיתוח בסעיף 6.2 שלהלן.                  ז. לא תותר תאורה לאורך הדרך אלא במקומות מיוחדים בהם תותר תאורה נמוכה, על פי שיקול הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבניה.                  ח. תותר חניה לאורך הדרך.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. לפי הקבוע בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.                  ב. רוחב ותוואי כמסומן בתשריט.                  ג. לא תותר כל בנייה, למעט היתרים/ הרשאות/ פטור מהיתר, לעבודות מכוח תכניות מאושרות.                  ד. לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 222, אלא לאחר אישור החברת נתיבי ישראל.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p style="text-align: center;"><b>תנועה</b></p> <p>יחולו הוראות תמ"א 1 פרק הדרכים ותמ"מ 23/14/4</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 5	(2) 8	12	5.3	1060		200	(1) 860	20000	1111	תיירות
(5)	(5)	(5)	(4) 1	1	(7)		19.3	19.3	3500			(6) 3500	18070.8	1121	קרקע חקלאית
(5)	(5)	(5)		1	2.5		2.5	2.5	50			50	2000	1151	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(5)	1111	תיירות
(5)	1121	קרקע חקלאית
(5)	1151	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: 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 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 יחיד למגורי מפעילי החווה, מקסי 1 יחיד מבנה ללינת העובדים, מקסי 6 יחיד לאירוח.
- (3) גובה המבנים מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.
- (4) א. בהקמת יקב, תותר בנית 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.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) א. שטח בניה עבור גידול צמחי - ומבני עזר לא יעלה על 1200 מ"ר. מימוש של יותר מ-1200 מ"ר 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.
- (7) 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.</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.</p> <p>ג. המבנים לצורכי חקלאות ותיירות, אפשר שיבנו בנוסף על החומרים הנ"ל, גם מחומרי בניה קלים כגון לוחות מתכת, או עץ ובלבד שישתלבו בנוף המדברי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. כמו כן יותר שימוש ביריעות בד או אחרות לצורך הצללה. מבנים רטובים יהיו מבנייה קשיחה.</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 יישור הקרקע רק באזור המבנה עצמו בתוספת שוליים ברוחב 5 מ'. לא יותר יישור 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 יישור 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> <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> <li>- לא יותר שימוש במסלעות כתחליף לקירות תומכים.</li> </ul>	

6.2	פיתוח סביבתי
	<p>ד. יש לבצע חישוב קרקע בסמוך לצומת החיבור לכביש מס' 222.</p> <p>ה. 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 הצגת חלופות בדגש על מניעת/צמצום הכניסה לשטחים טבעיים בלתי מופרים, בעלי ערכי טבע, 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. 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> <p>ח. ככל שימצאו ערכי טבע במסגרת התכנית תתבצע העתקה / שימור שלהם בתיאום עם רט"ג.</p> <p>ט. לא יותר גינון ונטיעות במינים פולשים לפי הגדרתם ע"י המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.</p> <p>י. גינון וצמחיה - תינתן עדיפות לשימוש בצמחיה מקומית.</p>
6.3	<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <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 בחישוב 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	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. רשת החלוקה של החשמל בשטח התכנית תהיה תת קרקעית.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>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 ה.1.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

חשמל	6.4
	<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 החשמל.</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>
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>3 מ' מ' (כא"מ)</p> <p>20 מ'</p> <p>*ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים- בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>35 מ'</p> <p>*במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>0.5 מ' המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>3 מ' המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>20 מ' המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>1 מ' מ'</p> <p>3 מ' מ'</p> <p>5-6 מ' 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> <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</p>

		<b>חשמל</b>	<b>6.5</b>
			<p>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>
		<b>חשמל</b>	<b>6.6</b>
			<p>ה 2. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לסכן זמין מונה הדפסה 31</p> <p>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>
		<b>פעילות חקלאית</b>	<b>6.7</b>
			<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 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.</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 ודילול בעת הצורך וכדומה), בתיאום עם רשות הטבע והגנים (לדוגמא לקביעת סוג הגדר).</p> <p>י. אחת לשנה יערך סקר באזורי ההשקיה והחקלאות ויעשה טיפול במניעת התפשטות וחדירה של מינים פולשים הסקר יתבצע ע"י מחזיק/מפעיל החווה ובפיקוח 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</p>



6.7	פעילות חקלאית
	<p>חקלאיים בהתאם לכל דין.</p> <p>ג. במקרה של מחלות וטפילים שונים, יש לתת מענה מיידי לבעיה ולמנוע את התפשטותם לאזורים הטבעיים והידבקותם של חיות בר. 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 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 יפונו 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>יד. פרש בעלי חיים וקומפוסט: הפסולת החקלאית תפונה לאתרים מורשים על פי כל דין.</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> <p>ז. ככל שהפעילות החקלאית יוצרת מפגעי ריח או רעש ייקבעו מגבלות מרחק מתאימות לעניין שטח התיירות, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד התיירות.</p>
6.8	איכות הסביבה
	<p>א. שימוש במים מושבים לשימוש חקלאי, ניצול או הזרמה של מי קולחין יעשה 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. אין להציב תאורה בגדר ההיקפית של החווה. יותר שימוש בתאורה באזורים המבונים, תוך</p>

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. יש להימנע מכל מפגע רעש בעיקר בלילות, מעבר לגרטר המופעל בחוות. במקומות בהם עוברים שבילי מטיילים יהיה שער מיוחד למעבר מטיילים.</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>	

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" שיהוו "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 למיניה 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 בכפר ובהתאם לכל דין.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.10
<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</p>	

## 6.10

## תנאים בהליך הרישוי

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, 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 בהליך רישוי 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 בהליך רישוי ליחידות אירוח יהיה אישור משרד.

ז. תנאי בהליך רישוי בכל שטח התכנית יהיה תאום עם רט"ג לעניין טיפול בערכי טבע מוגנים בחוק.

ח. תנאי בהליך רישוי תיאום התאורה עם רט"ג.

ט. 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.

י. תנאי בהליך רישוי 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.

יא. תנאי בהליך רישוי עבור מבני תיירות, מסחר ועיבוד חקלאי לרבות פתרון הביוב למבנים אלו ולחווה כולה, היינה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

יב. תנאי בהליך רישוי אישור היחידה הסביבתית רמת נגב לעניין מפגעים סביבתיים וכן לפתרונות איסוף ומיחזור הפסולת.

יג. תנאי בהליך רישוי הכנת תכנית ממשק לעניין השימוש בחומרי דישון והדברה, אשר תוגש לוועדה המקומית, בתאום עם משרד החקלאות והיחידה הסביבתית המקומית.

יד. תנאי בהליך רישוי למבנים חקלאיים יהיה צורך חקלאי בפועל ואישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

טו. תנאי בהליך רישוי למבנים לגידול בע"ח הוא אישור המשרד להגנת הסביבה לעניין מפגעים סביבתיים.

טז. תנאי בהליך רישוי למבנים לגידול בע"ח יהיה אישור הווטרנר הממשלתי.

יז. תנאי בהליך רישוי עבור עגורן או מנוף - במידה ויוקם עגורן או מנוף להקמת התכנית גובהה 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.

יח. תנאי בהליך רישוי תיאום עם חברת נתיבי ישראל כתנאי להיתר בניה ראשון. תכניות הסדרי תנועה יאושרו ע"י נת"י

יט. תנאי בהליך רישוי הסדרת צומת הגישה על דרך 222 לפי תכנית זו וחסימה בפועל של דרך

<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.10</b>
<p>הגישה הלא מורשית בה נעשה שימוש כיום.</p> <p>כ. תנאי בהליך רישוי עבור יחידת האירוח הראשונה, הינה הקמת פתרון הביוב המוצע תוך ביטול פתרון הביוב הקיים ושיקומו.</p> <p>כא. תחומי הדרך הארצית מוחרגים מכלל התנאים בהליך הרישוי והתנאים כפי שצוינו אינם חלים על דרך מס' 222.</p>	
<b>חניה</b>	<b>6.11</b>
מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים.	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.12</b>
<p>א. מקרקעין הדרושים לצורך הסדרת צומת הגישה מדרך מס' 222 ומקרקעין והנמצאים בתחום רצועת דרך מס' 222, 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.</p> <p>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.</p> <p>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>	
<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.13</b>
אין לפגוע בעצים קיימים בשטח החווה ויש לשמרם ולטפחם.	
<b>עתיקות</b>	<b>6.14</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 התכנית עתיקות יש להודיע על כך לרשות העתיקות ולעצור מיידית את העבודות באתר עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<b>ניקוז</b>	<b>6.15</b>
<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).</p> <p>ב. יש לשמר רציפות זרימות מים והצומח הטבעי בערוצי הנחלים המקומיים.</p> <p>ג. בערוצי הנחלים לא תותר בניה וכל פעילות אחרת שתפריע לזרימה התקינה של הנחלים.</p> <p>ד. כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית במצבו החדש לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצאת משטח התכנית במצבו הטבעי.</p>	
<b>גמישות לתכנית</b>	<b>6.16</b>
<p>א. בסמכות הוועדה המקומית לשנות את סיווג החווה (גידול צמחי או גידול בעלי חיים), בכפוף לשינוי ולעדכון הפרוגרמה החקלאית על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. בסמכות הוועדה המקומית לעדכן את הפעילות התיירותית בתיאום עם משרד התיירות.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קביעת עיבוד חקלאי	בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.10 ב', י"ד 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

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

