

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 620-0622670

חוזה חקלאית תיירותית בדרך היין- חווה מס' 6 (16/310/02/20)



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000926211/310>

## 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.

חוות מס' 6 ממוקמת מצפון לפארק גולדה על דרך 824, הוקמה בשנת 1998. חווה זו עוסקת בחקלאות: מטעי ענבים וזיתים להפקת יין ושמן זית, ומטע מרולות. זאת לצד פעילות תיירותית של צימרים 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 ומספר התכנית	שם התכנית	חווה חקלאית תיירותית בדרך היין- חווה מס' 6 (16/310/02/20)
		מספר התכנית	620-0622670
1.2	שטח התכנית		136.581 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"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

176750 קואורדינאטה X

548250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון לפארק גולדה על דרך 222

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
38592	לא מוסדר	חלק		4, 7
100184	לא 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 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**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>1 / 35 / תמא</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>23 / 14 / 4 / תממ</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ / 4 / 23 / 14. הוראות תכנית תממ / 4 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
<u>42 / 14 / 4 / תממ</u>	פירוט	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 4/14/42. הוראות תמ"מ 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



## 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	20/07/2023	אליהו ראם	11: 46 20/07/2023	נספח אתרי ביקור	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		14/02/2022	ברני גטניו	10: 52 20/07/2023	נספח מצב מאושר	לא
איכות הסביבה	רקע		24	12/07/2023	ורנר מיכאל	17: 48 12/07/2023	פרוגרמה חקלאית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	03/04/2023	מולי שגל	10: 55 20/07/2023	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	03/04/2023	מולי שגל	10: 58 20/07/2023	בדיקת משולש ראות	לא
ניקוז	מנחה	1: 2000		18/04/2023	מולי שגל	12: 00 18/04/2023	נספח ניקוז	לא
ביוב	רקע		19	01/08/2023	אריה שוורץ	14: 02 01/08/2023	פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 2500		28/05/2023	אריה שוורץ	11: 00 20/07/2023	נספח מים וביוב	לא
סביבה ונוף	רקע		32	19/07/2023	דוד מנינגר	11: 02 20/07/2023	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 55

**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 (1)		02-6212784	02-5335207	eliyahu@tikproy.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	(2)	67	03-7541000	03-7516356	info@datamap.com
רו"ח, יועץ פרוגרמה חקלאית	יועץ	ורנר מיכאל		IBEX	מצפה שלם	(3)		02-9945464	02-9400500	ey@ibex.co.il
יועץ סביבה ונוף	יועץ	דוד מנינגר		גיאוטבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	(4)		08-6909305	08-6909310	info@geoteva.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	(5)	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mahod.co.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	אריה שוורץ	1030	שוורץ אריה - מהנדסים ויועצים	באר שבע	(5)	4	08-6281292	08-6285920	as@as-eng.com

- (1) כתובת : קריית התקשורת, נווה אילן  
ד.נ. הרי יהודה 90850.
- (2) כתובת: הירקון 67  
בני ברק.
- (3) כתובת: קיבוץ מצפה שלם.
- (4) כתובת: עומרים 9  
אזור תעשייה עומר.
- (5) כתובת: יהודה הנחתום 4באר שבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



**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	651
תיירות	611
קרקע חקלאית	624 - 621
דרך מאושרת	640
דרך מוצעת	641

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	611
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	640
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	641
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	624 - 621
הנחיות מיוחדות	תיירות	611
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	651
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	623, 621
זיקת הנאה למעבר ברכב	תיירות	611
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	640
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	641
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	621
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	640
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	624, 621
שימור נופי	קרקע חקלאית	623

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	32,950.5	24.13
קרקע חקלאית	103,631	75.88
סה"כ	136,581.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	32,950.51	24.13
דרך מוצעת	1,632.82	1.20
מתקנים הנדסיים	2,000.43	1.46
קרקע חקלאית	79,976.71	58.56
תיירות	20,020.51	14.66
סה"כ	136,580.98	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<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, הכל לפי הנחיות משרד החקלאות. תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לעניין מפגעים סביבתיים בלבד.</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	הוראות
א	<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, יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה לעניין 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>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</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>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>האזורים המסומנים כ"זיקת הנאה" בתחום תא שטח 623 מיועדים לאפשר מעבר ונגישות לתאי שטח 651 (מתקנים הנדסיים) ו-611 (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> <p>בתאי שטח 621, 622 יחולו הוראות הבאות:</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 טראפו, תקשורת, ניקוז ומים.</li> </ol>

4.1	קרקע חקלאית
ה	<p><b>גמישות לתכנית</b> בהתאם למפורט בסעיף 6.18 א' להלן.</p>
ו	<p><b>שימור</b> בתא שטח מספר 623, בתחום המסומן לשימור, יחולו ההוראות הבאות, בנוסף למפורט בסעיף 6.17: יותרו פעולות הסדרת ניקוז, האטת והשהיית נגר, כדוגמת טרסות, ללא תעלות בטון. יותרו שבילי הליכה ודרכים לא סלולות.</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:                      חנויות למכירת תוצרת חקלאית, חפצי אומנות וצרכי מטיילים, מסעדה, מזנון, מרכז מבקרים, מבנים לצרכי בעלי חיים למטרות תיירות כדוגמת סככות ומכלאות בע"ח.                      יותרו שימושים תיירותיים המשמעותיים לתועלת הציבור כגון: מתקני הדרכה, מרכזי יציאה לטיולים להולכי רגל ורכב, מאהל אירוח, סדנאות אומן.                      ב. מבנה מגורים למפעילי החווה ומבנה למגורי עובדים.                      ג. חדרי ארוח (צימרים).                      ד. מבני עזר ושרות.                      ה. מבנים חקלאיים כמפורט בסעיף 4.1 יותרו רק בצמידות לאזור הנחיות מיוחדות למבנים חקלאיים, ורק אם השתכנעה הוועדה המקומית תחילה כי מוצה שטח להנחיות מיוחדות ביעוד חקלאי באמצעות בינוי.                      ו. 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>                      1. המרחק בין מבנים למטרת תיירות יהיה בהתייעצות עם משרד התיירות.                      2. המרת שטחים ו/או תוספת מגורים: לא תותר המרת שטחים משימושי תיירות לצורך הגדלת שטח המגורים או לצורך תוספת יחידת דיור. סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת מתכנית.                      3. מבנים רטובים (מטבח, מקלחת, שרותים וכד') יהיו מבנייה קשיחה בלבד.</p>
ב	<p><b>סטייה ניכרת</b>                      1. לא תותר חלוקה משנית של מגרשים מכוח תכנית זו. חלוקה משנית של מגרשים תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.                      2. המרת שטחים ו/או תוספת מגורים. לא תותר המרת שטחים משימושי תיירות למגורים. סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת מהתוכנית</p>
ג	<p><b>תנועה</b> יש לאפשר תיירות רגלית לא רכובה בשטח התכנית</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> 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>



<b>4.2</b>	<b>תיירות</b>
ה	<b>גמישות לתכנית</b> בהתאם למפורט בסעיף 6.18 ב' להלן.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> 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' 824, אלא לאחר אישור החברת נתיבי ישראל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b> יחולו הוראות תמ"א 1 ותמ"מ 14/4
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> א. לפי הקבוע בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל ב. רוחב ותוואי כמסומן בתשריט
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> ההוראות הבאות חלות על כל תחום הדרך המוצעת למעט תחום דרך מס' 824 שעליו יחולו הוראות תמ"א 1 ותמ"מ 14/4 : א. הצמתים יתוכננו לפי הקריטריונים המקובלים להתחברויות של נת"י ומשרד התחבורה. ב. גימור הדרך יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.2 ד' להלן. ג. רוחב הדרך לא יעלה על 12 מ' ורוחב האספלט לא יעלה על 7 מ'. ד. 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. ה. בכל מקרה תימנע פגיעה בקווי רקיע מהכביש הארצי וממוקדי תצפית חשובים אחרים. ו. לא תותר תאורה לאורך הדרך אלא במקומות מיוחדים בהם תותר תאורה נמוכה, על פי שיקול הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבניה. ז. תותר חניה לאורך הדרך. ח. לא תותר כל בנייה בתחום קווי הבניין לדרך מספר 824.
<b>4.5</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> א. הקמת מתקנים נקודתיים מקומיים לטיפול בשפכים. ב. לא תותר הקמת גנרטורים או מכלי דלק וגז לסוגיהם בתחום המתקן, אלא באישור חברת חשמל.

מתקנים הנדסיים	4.5
הוראות	4.5.2
<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. 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 1.5 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 מעל 1.5 מ"ק ליום:</p> <p>הקמת מתקן מקומי לטיפול בשפכים מאושר על ידי משרד הבריאות והרשות להגנת הסביבה. כאשר החווה תגיע ל-10 מ"ק ליום, יבחנו שוב הפתרונות לחווה לחיבור למערכת הביוב האזורית.</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% 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				
צידי-ימני שמאלי (4)	צידי-ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת (3) 1	מעל הכניסה הקובעת 1	5	0.4	(2) 8	5.3	5.3	1060		200	(1) 860	20020.4	611	תיירות
(4)	(4)	(9) 1	1	(8)			34	21	(7) 2205			(5) 2205	10443.9	621	קרקע חקלאית
(4)	(4)	(9) 1	1	(8)			54	20	(7) 1295			(5) 1295	6515.6	622	קרקע חקלאית
(4)	(4)		1				2.5	2.5	50			50	2000	651	מתקנים הנדסיים





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

קו בנין (מטר)	תאי שטח		יעוד
	קדמי	אחורי	
(4)	(4)	611	תיירות
(4)	(4)	621	קרקע חקלאית
(4)	(4)	622	קרקע חקלאית
(4)	(4)	651	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:

- 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 הקמת 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.
- מספר יחידות הדיור כדלהלן: מקס' 1 יח"ד למגורי מפעילי החווה, מקס' 1 יח"ד מבנה ללינת העובדים, מקס' 6 יח"ד לארוח.
- בהקמת יקב, תותר בניית קומת מרתף יין לשימושי יקב בלבד. קונטור המרתף יהיה בתחום קווי הבניין של מגרש התיירות ובחפיפה של לפחות 80% עם קונטור קומת הקרקע.
- כמסומן בתשריט.
- ניתן לנייד זכויות בניה למבנים החקלאיים מיעוד "קרקע חקלאית" ליעוד "תיירות", ובלבד שלא יוספו זכויות בניה נוספות על אלה שנקבעו בתכנית זו ושזכויות אלה ישמשו למטרות חקלאיות בלבד.
- ניתן לנייד שטחים בין שני תאי השטח 621 ו-622, בתנאי שסך כל שטחי הבנייה לא יעלו על 3500 מ"ר.
- שטח בניה עבור גידול צמחי ומבני עזר לא יעלה על 1,200 מ"ר. מימוש זכויות הבנייה עבור מבנים חקלאיים בכפוף לפרוגרמה ולעיבוד החקלאי בפועל.
- גובה מבנים חקלאיים יהיה בהתאם להנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות.
- 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.



**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>כללי: הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p> <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.</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 הוועדה 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 בגווני 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 2.5 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 2.5 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> <p>יא. לא תותר כל בנייה בתחום קווי הבניין לדרך ארצית מס' 824.</p> <p>יב. לאור הימצאות התכנית בפרט והחווה בכלל בשטח אש 400, יוצב שילוט על גדר החווה המזהיר את המטיילים כי הינם נמצאים בסמיכות לשטח אש הסגור בצו רמטכ"ל וכי יציאה לשטח האש הינה עבירה על החוק אלא אם תתואם עם מתא"ם פיקוד דרום. הנוסח יאושר במסגרת אישור נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית בשלב ההיתר.</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>	



פיתוח סביבתי	6.2
<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> <p>ד. בטרם הוצאת היתר בנייה יערך תיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>ה. לא יותר חיבור שאינו סטטוטורי לדרך ארצית מס' 824.</p> <p>ו. 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>ז. בשטח החווה תשמרנה כל הדרכים המהוות חלק ממסלולי טיול וסיור מקובלים ברכב או ברגל. הועדה המקומית רשאית לאשר הסטה של דרכים קיימות, לאחר שהוצגה לפניה הדרך בתוואי החדש, לשביעות רצונה.</p> <p>ח. 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>ט. בשטחי החווה יכללו אזורי חניה, לרכב פרטי ולאוטובוסים, לצורכי המבקרים בחווה ולמטיילים באזור.</p>	

פיתוח תשתית	6.3
<p>א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי, חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק, תאורה, טל"כ, מים קריאת מונים ממוחשבים למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.</p> <p>ב. אישור תכנית זו לא ימנע מעבר קווי תשתית בתחום התכנית ובסמוך לה.</p> <p>ג. התשתיות המשמשות את האתרים השונים המוגדרים מתוקף תכנית זו, כגון צינורות מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, קווי ניקוז וכד', יתוכננו ויבוצעו כתשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>ד. פתרונות הביוב לכל אתר ואתר יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. לא תותר הקמת בורות ספיגה.</p> <p>ה. עבודות תשתית ובינוי בשטח התכנית ילוו בחישוף חלקה העליון של הקרקע בעומק של 30 ס"מ בתחילת העבודות ושמירת החומר הכולל זרעים מקומיים ואדמה עילית בנפרד. האדמה העילית תוחזר כחומר כיסוי עליון, בשטח התכנית לאחר סיום העבודות.</p> <p>ו. תותר הקמת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, בכל יעודי הקרקע, בתיאום ואישור חברת החלוקה.</p> <p>ז. יש לוודא חישוף הקרקע בסמוך לצומת החיבור לכביש מס' 824.</p>	

6.4	חשמל
	<p>א. קווים חדשים במתח גבוה ונמוך יהיו תת קרקעיים. חדרי שנאים לא יהיו תת קרקעיים.                      ב. תחנות השנאה :                      1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.                      2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.                      על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה, או על עמודי חשמל, בכפוף למרווחים בסעיף ה.1. חדרי שנאים לא יהיו תת קרקעיים.                      ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) מונה הדפסה 55 תכנון זמין יערך תיאום עם חברת החשמל.                      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.                      ה. 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																																																																														
	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="183 922 383 958">סוג קו החשמל</td> <td data-bbox="459 922 686 958">מרחק מתיל קיצוני</td> <td data-bbox="183 922 383 958">מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="869 967 1257 1003">1. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td data-bbox="542 967 598 1003">3 מ'</td> <td data-bbox="183 967 383 1003"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="678 1012 1257 1048">2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאמ) על עמוד</td> <td data-bbox="518 1012 566 1048">2 מ'</td> <td data-bbox="183 1012 383 1048"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="869 1057 1257 1093">תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה</td> <td data-bbox="518 1057 598 1093">0.3 מ'</td> <td data-bbox="183 1057 383 1093"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="869 1102 1257 1137">3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td data-bbox="542 1102 598 1137">6 מ'</td> <td data-bbox="183 1102 383 1137"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1069 1146 1257 1182">שנאי על עמוד</td> <td data-bbox="438 1146 630 1182">5 מ' לשנאי אחד</td> <td data-bbox="183 1146 383 1182"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="454 1191 646 1227">6 מ' לשני שנאים</td> <td data-bbox="183 1191 383 1227"></td> <td data-bbox="183 1191 383 1227"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="486 1236 1257 1272">4. קו חשמל מתח גבוה על 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 3 מ'</td> <td data-bbox="183 1236 383 1272"></td> <td data-bbox="183 1236 383 1272"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="885 1281 1257 1317">5. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td> <td data-bbox="295 1281 367 1317">20 מ'</td> <td data-bbox="183 1281 383 1317"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1326 1257 1361"></td> <td data-bbox="183 1326 383 1361"></td> <td data-bbox="183 1326 383 1361">*ביחס לקרבה לקווים</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1370 1257 1406"></td> <td data-bbox="183 1370 383 1406"></td> <td data-bbox="183 1370 383 1406">חד מעגליים- בתיאום</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1415 1257 1451"></td> <td data-bbox="183 1415 383 1451"></td> <td data-bbox="183 1415 383 1451">עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td data-bbox="837 1460 1257 1496">6. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td> <td data-bbox="295 1460 359 1496">35 מ'</td> <td data-bbox="183 1460 383 1496"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1505 1257 1541"></td> <td data-bbox="183 1505 383 1541"></td> <td data-bbox="183 1505 383 1541">*במקרה של בניה בקרבת קווי</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1550 1257 1585"></td> <td data-bbox="183 1550 383 1585"></td> <td data-bbox="183 1550 383 1585">מתח עליון/על קיימים עם שדות</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1594 1257 1630"></td> <td data-bbox="183 1594 383 1630"></td> <td data-bbox="183 1594 383 1630">גדולים מ-300 מטר, יש לפנות</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1639 1257 1675"></td> <td data-bbox="183 1639 383 1675"></td> <td data-bbox="183 1639 383 1675">לחברת החשמל לקבלת מידע</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1684 1257 1720"></td> <td data-bbox="183 1684 383 1720"></td> <td data-bbox="183 1684 383 1720">ספציפי לגבי המרחקים מזעריים</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1729 1257 1765"></td> <td data-bbox="183 1729 383 1765"></td> <td data-bbox="183 1729 383 1765">המותרים.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="805 1774 1257 1809">7. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים</td> <td data-bbox="566 1774 646 1809">0.5 מ'</td> <td data-bbox="183 1774 383 1809">המרחק המדויק יקבע בתיאום</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1818 1257 1854"></td> <td data-bbox="183 1818 383 1854"></td> <td data-bbox="183 1818 383 1854">עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td data-bbox="805 1863 1257 1899">8. כבלי חשמל מתח גבוה תת- קרקעיים</td> <td data-bbox="598 1863 646 1899">3 מ'</td> <td data-bbox="183 1863 383 1899">המרחק המדויק יקבע בתיאום</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1908 1257 1944"></td> <td data-bbox="183 1908 383 1944"></td> <td data-bbox="183 1908 383 1944">עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td data-bbox="805 1953 1257 1989">9. כבלי חשמל מתח עליון תת קרקעיים</td> <td data-bbox="582 1953 646 1989">20 מ'</td> <td data-bbox="183 1953 383 1989">המרחק המדויק יקבע בתיאום</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1998 1257 2033"></td> <td data-bbox="183 1998 383 2033"></td> <td data-bbox="183 1998 383 2033">עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1093 2042 1257 2078">10. ארון רשת</td> <td data-bbox="598 2042 646 2078">1 מ'</td> <td data-bbox="183 2042 383 2078"></td> </tr> </table>	סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	1. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3 מ'		2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאמ) על עמוד	2 מ'		תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה	0.3 מ'		3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	6 מ'		שנאי על עמוד	5 מ' לשנאי אחד		6 מ' לשני שנאים			4. קו חשמל מתח גבוה על 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 3 מ'			5. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו	20 מ'				*ביחס לקרבה לקווים			חד מעגליים- בתיאום			עם חברת החשמל	6. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	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.	7. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים	0.5 מ'	המרחק המדויק יקבע בתיאום			עם חברת החשמל	8. כבלי חשמל מתח גבוה תת- קרקעיים	3 מ'	המרחק המדויק יקבע בתיאום			עם חברת החשמל	9. כבלי חשמל מתח עליון תת קרקעיים	20 מ'	המרחק המדויק יקבע בתיאום			עם חברת החשמל	10. ארון רשת	1 מ'	
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו																																																																													
1. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3 מ'																																																																														
2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאמ) על עמוד	2 מ'																																																																														
תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה	0.3 מ'																																																																														
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	6 מ'																																																																														
שנאי על עמוד	5 מ' לשנאי אחד																																																																														
6 מ' לשני שנאים																																																																															
4. קו חשמל מתח גבוה על 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 3 מ'																																																																															
5. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו	20 מ'																																																																														
		*ביחס לקרבה לקווים																																																																													
		חד מעגליים- בתיאום																																																																													
		עם חברת החשמל																																																																													
6. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	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.																																																																													
7. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים	0.5 מ'	המרחק המדויק יקבע בתיאום																																																																													
		עם חברת החשמל																																																																													
8. כבלי חשמל מתח גבוה תת- קרקעיים	3 מ'	המרחק המדויק יקבע בתיאום																																																																													
		עם חברת החשמל																																																																													
9. כבלי חשמל מתח עליון תת קרקעיים	20 מ'	המרחק המדויק יקבע בתיאום																																																																													
		עם חברת החשמל																																																																													
10. ארון רשת	1 מ'																																																																														

6.5	חשמל
	<p>11. חדרי מיתוג/ תט"ז 3 מ'</p> <p>12. תחנת השנאה 5-6 מ'</p> <p>המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>1. 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>1. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה וחנייה.</p> <p>2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>5. עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים ונטיעות.</p>



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



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 ורט"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 לכלל דין.</p> <p>ז. ינקטו כל אמצעי הזהירות למניעת התפשטות רעל למערכת הטבעית. במקרה של הרעלת משנה יש לייצע 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,</p>



<p>טיפול בעשבייה, מניעת התפשטות של מים ודילול 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 יערך סקר באזורי ההשקיה והחקלאות בתיאום עם רשות הטבע והגנים ומשרד החקלאות. בהתאם לתוצאות הסקר יעשה טיפול במניעת התפשטות וחדירה של מינים פולשים באחריות בעלי החווה.</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 בהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה. אצירה זמנית זבל בע"ח יפונה לאתרי קומפוסט מוסדרים או לפיזור והצנעה בשטחים חקלאיים בהתאם לכל דין.</p> <p>ג. במקרה של מחלות וטפילים שונים, יש לתת מענה מידי לבעיה ולמנוע את התפשטותם לאזורים הטבעיים והידבקותם של חיות בר. בתיאום משרד החקלאות.</p> <p>ד. יש להחזיק את בעלי החיים במכלאות המיועדות לכך ולא לאפשר להם שיטוט חופשי בשטח הפתוח, למעט במקרים בהם נדרשת יציאה למרעה.</p> <p>ה. גידול בע"ח יעשה בתנאים אשר ימנעו את בריחתם, למניעת זליגתם לטבע. כל עוד מתבצע גידול של בעלי חיים בעלי פוטנציאל פולשנות, אחת לשנה תערך בדיקה בתאום עם רשות הטבע והגנים בחווה ותיבחן מידת עמידותם של הכלובים לבריחה של בעלי חיים לשטח הפתוח.</p> <p>ו. גידול בע"ח יתבצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה 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 יפוננו משטח התכנית למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה, בהתאם לתקנות "מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981)" והוראות המוסדות המוסמכים לכך.</p> <p>יג. לא תותר השארה זמנית של פגרים בשטח התכנית, גם באם יעשה שימוש באמצעים כימיים למניעת מטרדי ריח ומחלות.</p> <p>גידול צומח לנוי:</p> <p>א. טיפוח צמחיית נוי תעשה בשטח המגורים בלבד, ע"פ הנחיות רט"ג בנושא.</p> <p>ב. גידול צמחיה מקומית בלבד.</p> <p>ג. אין לגדל מיני צומח פולשניים או מינים זרים בעלי פוטנציאל פלישה. במידה של אי וודאות, יובא לאישור משרד החקלאות ורט"ג.</p> <p>ד. במקרה של התבססות ספונטנית של צמחייה פולשת בשטח החווה, יש לטפל בה מיידית ולמנוע את התפשטותה. הטיפול יתבצע על פי הנחיות אקולוג.</p> <p>ה. יש להימנע מיצירת חורשות או מקבצי עצים מחוץ לתחום המגורים או אזור הנחיות מיוחדות.</p>
---





<p><b>6.7 פעילות חקלאית</b></p> <p>ו. ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית יטופלו בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 איכות הסביבה</b></p> <p>א. לא תהיה הזרמה של מי צנרת בערוצי נחלים או בשטח פתוח. שימוש בקולחין לשימוש חקלאי יעשה בכפוף לאישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. למניעת נזקים מחיות בר, פרט הגידור בשטח החקלאי יהיה לפי הנחיות רשות הטבע והגנים. בשטח עם גידולי בע"ח פרט הגידור לא יאפשר חדירה של בע"ח. במקומות בהם עוברים שבילי מטיילים יהיה שער מיוחד למעבר מטיילים.</p> <p>ג. אין להציב תאורה בגדר ההיקפית של החווה. יותר שימוש בתאורה באזורים המבונים, יש להשתמש בגופי תאורת LED בגוון של עד K3000 ולא בתאורה לבנה, שיופנו אך ורק לתוך המתחם. יש לתאם את תכנית התאורה ונושא זיהום האור עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ד. על מנת לצמצם ככל הניתן את הממשק שבין הפעילות החקלאית עם חיות הבר, ראוי שמערך הגידור לא יאפשר מעבר חיות בר. תיאום פרט הגדר, כמצוין, יהיה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ה. מיכלי דלק יונחו על מאצרות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. אין לפגוע בשטחים הטבעיים הנמצאים בשטח החווה ובקרבתה כגון איסוף וליקוט של משאבי טבע, יצירת קוליסים וכדומה.</p> <p>ז. יש להימנע מהקמת שטחי ההתארגנות ומחנות הקבלן בשטחים טבעיים, תנאים להקמת מחנה קבלן יינתנו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.</p> <p>ח. מסלולי הרכיבה בבעלי חיים מהחוות ואל החוות בתחום שמורות הטבע בסביבת התכנית, יהיו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 סביבה ונוף</b></p> <p>הוראות בנושא פסולת-</p> <p>א. שטחי השרות לרבות מיקום מכולות או חצרות משק לאיסוף הפסולת ומחזוריה יהיו בתוך השטח המיועד לבינוי מגורים ותיירות, למעט מכולה ייעודית לפסולת ביתית אשר נאספת על ידי המועצה האזורית.</p> <p>לא יותרו "שטחים" שיהוו "תחנת מעבר" אלא רק מתקנים לאיסוף בשטח הבנוי.</p> <p>ב. על בעלי החוות להציב מיכלים ייעודיים להפרדת פסולת (כגון מיכל לאיסוף בקבוקי פלסטיק, מיכל לאיסוף קרטון, מיכל לאיסוף נייר וכו') לצורך מחזור, עפ"י הנחיות המועצה האזורית רמת נגב. העמדת המתקנים, תפעולם, ותחזוקתם תהיה באחריות החווה.</p> <p>ג. פסולת ביתית תפונה במיכלים על ידי המועצה האזורית רמת נגב.</p> <p>ד. גזם ייגרס ויועבר לדישון וחיפוי צומח.</p> <p>ה. גרוטאות ופסולת יבשה, יונחו במכולה בשטח המבונה של החווה. פסולת זו תפונה לאתר מוסדר של המועצה האזורית.</p> <p>ו. פסולת חקלאית תטופל בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. את כל הפסולת למינייה יש לקבץ במתחמים סגורים למניעת גישה של בעלי חיים ופיזור של הפסולת ע"י הרוח.</p> <p>ח. אין לפזר כל פסולת שהיא מחוץ למתחמים המיועדים לריכוז הפסולת. לרבות שאריות מזון לשם האכלת חיות הבר.</p> <p>ט. כל המתקנים לאצירת אשפה ייסגרו באופן שלא יאפשר נגישות לבע"ח ו/או התעופפות פסולת.</p>	<p><b>6.9</b></p>



היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ובכפוף לתנאים שלהלן:

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל.

ב. 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 מונה

שבתכנית זו. תכנית הבינוי והפיתוח תתואם עם משרד התיירות ותאושר ע"י הועדה המקומית,

לאחר ששוכנעה כי הבינוי הקיים בשטח החווה תואם לקבוע בתכנית.

ג. 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.

ד. 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.

ה. מתן היתר בניה למבנה המגורים ולמגורי צוות העובדים יותנה במתן היתר בניה ראשון

לבניית השימושים התיירותיים בחווה בהיקף שלא יפחת משליש זכויות הבניה לשימושים אלה,

וכן להקמת שלוש יחידות אירוח כפרי לפחות, ככל שיש כוונה להקים את יחידות האירוח. זאת

באופן שתנאי לאכלוס מבני המגורים ומגורי הצוות יהיה אכלוס והפעלה של השימושים

התיירותיים כאמור.

ו. המשך השימוש במבני המגורים ובמבנה מגורי צוות העובדים מבלי שיימשך קיומו בפועל של

השימוש התיירותי המחייב את המגורים לצורך הפעלתו, יהווה סטייה ניכרת.

ז. תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח יהיה אישור משרד התיירות.

ח. תנאי למתן היתר בניה בכל שטח התכנית יהיה תאום עם רשות הטבע והגנים, לעניין ערכי

טבע מוגנים.

ט. לא יינתן 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 למתן היתר בניה יהיה ביצוע פתרון הביוב המקומי בד בבד עם עבודות הפיתוח.

יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית רמת נגב לעניין פתרונות איסוף

ומחזור הפסולת, פתרונות הביוב והסדרת מפגעי פסולת בשטח התכנית.

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לביצוע ותאום עם משרד הבריאות

והמשרד להגנת הסביבה לפרשה 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.

יג. תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים יהיה צורך חקלאי בפועל ואישור משרד החקלאות.

יד. 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.

טו. תנאי להיתר בניה ראשון הנו הקמת פתרון הביוב על פי נספח הביוב וביטול ושיקום שטח

מתקן הביוב הקיים.

טז. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות לפרוגרמה

החקלאית ולבנייה ע"פ הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

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

<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>הנחת קווי ומתקני תשתית בתחום התכנית ובסמוך לה.          יח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח עצים בוגרים בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה על כל שינויו וקבלת אישור פקיד היערות המחוזי.          יט. בתא שטח מתקנים הנדסיים: תנאי למתן היתר בניה להקמת המתקן הינו תיאום עם חברת החשמל.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>כ. תחום התכנית נמצא בשטח בטחוני וכפוף להוראות הדין בעניין שטחים בטחונים. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה, תיאום עם משרד הביטחון וקבלת אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.          ירשם בהיתר:          (1) במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.          (2) שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה בכתב לצה"ל.          כא. לאור הימצאות התכנית בפרט והחווה בכלל בשטח אש 400 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית דרום, לסוגיית תחילת העבודות בשטח אש והסרת החשש מנפלים. אישור זה יינתן רק לאחר גריעת השטח משטח האש ואישור התכנית. פינוי השטח מנפלים ייעשה על ידי הרשות לפינוי מוקשים והוא בכפוף לחוק. מתחם החווה (אזור בינוי ואזור חקלאי) יגודר על מנת ליצור חיץ פיזי בין מבקרים לבין שטח האש.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>חניה</b></p> <p>א. בכל שטח התכנית כמות החניות הנדרשת תהיה על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.          ב. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>אין לפגוע בעצים קיימים בשטח החווה ויש לשמרם ולטפחם.</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>עתיקות</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>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>ניקוז</b></p> <p>א. גבהי 0.0 של המגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים לפחות ב-20 ס"מ מעל רום הזרימה בהסתברות 1% (1:100 שנה).          ב. יש לשמר רציפות זרימות מים והצומח הטבעי בערוצי הנחלים המקומיים.</p>	<p><b>6.17</b></p>



<b>ניקוז</b>	<b>6.17</b>
<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>6.18</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> <p>ב. בסמכות הועדה 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', 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	מעבר לבניה של מעל 1200 מ"ר למבנים חקלאיים	אישור הועדה המקומית לנספח הבינוי



### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

