



מנהל המכס  
לשכת מנהל המינהל

## הנדון: הסבר וריקע בנושא חוות הבודדים

חוב ונגבן של חוות הבודדים מקורן בהקצאת קרקע חקלאית על פי כל דין, עוד לפני חוק חובת המכרזים.

ברמת הנגב - מגדירה תכלית המתאר של המועצה המקומית שטחים נרחבים מתחומה בקרקע חקלאית. במסגרת מאגצי המועצה לקלוט אוכלוסייה, היא מעודדת חקלאים לבוא להתיישב בנגב וממליצה בפני משרד החקלאות על יזמים חקלאיים הפונים אליה עם פרוגרמה חקלאית.

על בסיס המלצה וועדת קרקעות במשרד החקלאות, מקצה המינהל שטחים לחקלאות המאפשרים גם חקמת מבנים חקלאיים נלווים המשרתים את עבודת החקלאות (אחסנת ציוד חקלאי, טלכרת, מתכן, דיר וכו') כל זאת בכפוף לקבלת היתר בנייה כוין.

וחומי החקלאות המאמינים את רמת נגב הם: כרמי גפן, כרמי זיתים, דעיית צאן וכד'.

לאור העובדה שהשטחים החקלאיים הם נרחבים ורחוקים יחסית ממקום ישוב - מלווה בקשת ההקצאה, על פי דוב, כבקשה למגורי שומר המאושרת עקרונית על ידי הרשות המוסמכת במשרד החקלאות וע"י הועדה המקומית על פי כל דין. הרשאה זו מחייבת הסדרה חוקית מול המינהל.

בעקבות המצוקות הכלכליות של החקלאים והסכנות האורבות לחקלאות ולציוד החקלאי הנשאר באתרים בחרו החקלאים לשמש בעצמם שומרים למיזמים שלהם והדבר גרר הורדת המשפחות לאתרים, חמיכת מגורי השומר למגורים לכל דבר, (אם כי במבנים יבילים - קראוונים)

היות ואין למשפחה אפשרות להתפרנס ממקור אחר, התפתחו במקום, בעידוד ואישור המועצות האזוריות, תעסוקות נלוות והקשורות בדרך זו או אחרת למיזם החקלאי נ/או לסביבתו.

בעקבות התנגדות הגורמים הירוקים והחלטת בג"צ בעניין התיישבויות הבודדים, נרתם המינהל - בהתבסס על החלטת הממשלה אשר קבעה שניתן לממש ברמת נגב פוטנציאל של כ-30 חוות - להסדרה סטטוטורית של התיישבויות הבודדים בנגב. המינהל עשה זאת מתוך הכרה בפעילות כפוטנציאל לפיתוח, ליצירת אטרקטיביות לנגב ומוקד למשיכת תיירות.

המינהל הכין תכנית בשם "דרך היין" שכוללת 30 חוות כשינוי מחוזי נקודתי. התכנית קוטפת בראייה תיירותית/חקלאית בתיאום עם כל משרדי הממשלה הרלוגטיים והוגשה למועצה הארצית ביחזמת הועדה המתוזזת-מתוח דרום. תהליכי התיאום של התכנית ואישורה ארכו זמן רב.

התכנית נמצאת לקראת אישור של המועצה הארצית. במקביל, המינהל מקדם תכנית מתאר ברמה מפורטת לכל איתור ואיתור המיועד לחווה.

בכוונת המינהל להוציא את כל האיתורים למכרז כמתחייב על פי כל דין ועל פי חוק חובת המכרזים.

בגזירה,

אוריאל צבר

דוברת וממונת על הסברה



16/8

לשכת המנהל הכללי  
Office of the Director General  
مكتب المدير العام

ירושלים, כבי אלול תשס"ז  
5 בספטמבר 2007

סיכום דיון בנושא חוות יתידיים בגב ובגליל מיזם 19.08.07

משתתפים:

- מר הענן דינור, המנהל הכללי, משרד ראש הממשלה
- חייכ ישראל חסון
- מר יוסי ישי, המשנה למנכ"לית משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- מר יואב מורג, מנהל מחוז הנגב, משרד החקלאות ופיתוח הכפר
- מר דן סתיו, סמנכ"ל לתכנון ופיתוח, ממי
- ע"ד אמיר בידא, יועמ"ש, מחוז דרום, ממי
- מר מיכאל גיא, סגן מנהל מחוז דרום, משרד הביטוי והשיכון
- מר גדי צור, מנהל מחוז דרום, משרד הביטוי והשיכון
- מר אברי לבני, ראש המנהל לבניה כפרית, משרד הביטוי והשיכון
- מר יוסף גיחא אנגל, יועץ למנכ"ל, המשרד לפיתוח הנגב והגליל
- מר אריק מויאל, יועץ בכיר למנכ"ל, המשרד לפיתוח הנגב והגליל
- מר שמאי אסיף, מנהל מנהלת התכנון, משרד הפנים
- מר דוד סהן, ממונה מחוז הדרום, משרד הפנים
- מר אלכס שאול, מתכנן מחוז הצפון, משרד הפנים
- מר מנחם זלוצקי, ראש אגף שטחים פתוחים, המשרד להגנת הסביבה
- מר משה צימרמן, מנהל מנהל תכנון ופיתוח, משרד התיירות
- מר ישעיהו בן נון, החטיבה להתיישבות
- ע"ד שרה שלום, יועמ"ש, רשות הטבע והגנים
- ע"ד ארו קמיץ, מתלקת יעוץ וחקיקה, משרד המשפטים
- ע"ד יערה בן שחר, לשכה משפטית, משרד רח"מ
- מר עוזי קרו, יועץ לענייני התיישבות, משרד ראש הממשלה

רח"מ



תוכן הדיון:

מר רענן דיגור: פתיחה

- בהתאם להחלטת הממשלה בנושא מתכנסת הוועדה הבינמשרדית הנוכחת למציאת פתרון עבור חוות הבודדים הן בנגב והן בגליל לפי העניין.
- בישיבה זו, יציגו כל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים דו"ח סטאטוס מבחינת תכנונית, מבחינת קניינית וכל מידע נוסף קיים החשוב כבסיס להסדרת סוגיה זו.
- עם השלמת עבודת הוועדה יובאו המלצותיה בפני הממשלה.

מר עוזי קרן:

- הנושא אינו מוסדר באופן כללי - הן בתחום הקנייני והן בתחום הסטאטוטורי, למעט הסדרת חלק מהמקרים באופן ספציפי.
- כיום, קיימות כ-60 חוות בצפון וכ-60 בדרום.
- מטרת הדיון היא למידת הנושא וקבלת החלטה בהקדם.

הממונה על מחוז הדרום - משרד הפנים:

- ברוב החוות הבעיה העיקרית היא הסדרת המגורים (בחוברת שחולקה במהלך הדיון מפורט סטאטוס החוות הקיימות).
- אי הסדרת מגורים בסביבת החווה החקלאית אינו פותר את בעיית שמירת הקרקעות, שכן נוכחות החקלאים בשטח מאפשרת את השמירה על השטחים הקיימים. בנוסף, באזורים בהם לא יהיו מגורים סמוך לשטחי החקלאות לא יהיה הדבר כדאי מבחינה כלכלית לעבר את הקרקעות, זאת, לאור העובדה כי המתדיישים ידרשו לשמירה היצרנית על הקרקעות.
- פתרון נוסף לשמירה על השטחים הוא מתן שטחי עיבוד נוספים ליישובים כפי שנעשה בעבר לגבי מושבי הנגב.
- טרם הוסדר מצבן הסטטוטורי של כ-21 חוות, מהן 4 בנפת אשקלון, 17 בנפת באר שבע, בנוסף לכך כ-15 חוות מתוך חוות "יתוכנית דרך היץ" הן ללא תכניות.
- בעבר, נקבעו קריטריונים מפורטים לטובת הסדרת החוות אך לאור תמיא 35 הנושא לא קודם.



יועמי"ש ממ"י - מחוז דרום:

- קיים קשר חזק בין הסדרת התיישבות הבדואים לבין הסדרת התיישבות חוות הבדודים. עשויות להישמע על ידי שתי הקבוצות טענות מסוג זהה. על כן, מוצע לתת על כך את הדעת בפתרון המתוכנן.
- מבוקש לתבחין בין הסדרה תכנונית לבין הסדרת זכויות קנייניות על הקרקע.
- בהתייחס לנושא הקנייני: מבוקש לתת את הדעת לגבי הצורך בתיקון תקנות חובת המכרזים בנוגע להקצאת הקרקעות בפטור ממכרז.
- מבוקש לבחון כל מקרה ומקרה באופן פרטני ולא לנקוט בפתרון כולל.
- לרוב רובן של החוות אין חוזה מוסדר למגורים (במהלך הישיבה חולק דו"ח סטאטוס לגבי מצבם של חוזי המגורים עבור כל אחת מהחוות).
- לאורך השנים לא נמצא פתרון כולל עבור הסדרת נושא המגורים בחוות היחידים, בחוות דרך היקף נמצא פתרון לנושא המגורים עבור 5 חוות מתוך 17 החוות.

נציג משרד התיירות:

- משרד התיירות פועל לעידוד הפעילויות התיירותיות והקמת מיזמים תיירותיים. המשרד לא יפעל לקידום תוכניות ספציפיות אלא לקידום ותוכנית ספציפית כוללת תיירותית לאזור כולו.
- א. פיתוח חוות תיירותיות יכול לחוות בסיס כלכלי מובחן ובנוסף ניתן לביצוע במסגרת תמ"א 35. כמו כן, מוצע לשלב בין פעילות חקלאית לפעילות תיירותית.

סמנכ"ל תכנון ופיתוח - ממ"י:

- הסוגיה באזור הצפון שונה במהותה מהדרום שכן בצפון מדובר בעיקר בחוות הבקר.
- מוצע לגבש תוכנית שתסדיר את החוות הקיימות בשילוב עם פיתוח התיירות.
- ישנה חשיבות רבה למגורי בעלי השטחים במקום.
- רעיית הבקר בשטחים המדוברים הינה בעלת חשיבות לגבי שמירה על קרקעות המדינה ועל כן זוכות חוות אלו בין היתר לתמיכת משרד החקלאות ורשות הטבע והגנים.
- בהתאם לאמור בהחלטת הממשלה משנת 2002 ישנה חשיבות רבה להתיישבות הבדודים בכל הקשור לשמירה על קרקעות המדינה. על כן, במידה וניתן להפוך את חוות הצפון לתרומה מעבר לגידול בקר, מוצע לבחון את האפשרות גם בהתייחס לשמירה על הנוף והתרבות.

תנהל מנהל התכנון בצפון - משרד הפנים:

קשה מאוד להשוות בין החוות בדרום לחוות בצפון, בצפון כ- 64 חוות.



- לדעת מנהל מנהל התכנון בצפון, הרשויות והמועצות האזוריות אינן "מעודדות" את הסדרת ההתיישבות בשל התוצאות הכרוכות בכך.
- לעניין זה הודגש עיני מנכ"ל משרד ראש הממשלה כי עמדת ראשי המועצות בנושא תועבר לדיעת חברי הוועדה על ידי נציג ראשי המועצות.
- מוצע לפתור את נושא הסדרת חוות הבודדים במסגרת פתרונות נקודתיים ובמעגלים ספציפיים
- קיים קונפליקט בסוגיית התיישבות היחידים: מתו, התיישבות זו מהווה דרך לשמירה על קרקעות המדינה ומצד שני נשאלת השאלה האם אכן זוהי הדרך היעילה ביותר.
- לטווח הארוך, מוצע לבחון דרכים אחרות לשמירה על הקרקע, כדוגמת: עיבוד חקלאי בפועל, הכרזה על שמורת טבע, ייעור ממשי ע"י קק"ל.
- בנוסף מבוקש לבחון אפשרויות לחיזוק והרחבת ישובים קיימים, והקמת ישובים חדשים, מאחר ותמ"א 35 מאפשרת הקמת ישובים חדשים.

ח"כ חסון:

- מבוקש להכין חוברת מרוכזת שתכלול את כל הנתונים לטובת יצירת תמונה מלאה.
- מבוקש לבחון אפשרות להקפאת החליכים בטיפול במתיישבי חוות הבודדים עד לגיבוש המסקנות והבאת ההמלצות לממשלה.
- מבוקש לוודא קיומה של תאום בין כל הגופים הממשלתיים בנוגעים בדבר.

נציג המשרד להגנת הסביבה:

- מבוקש לזכור כי מדובר בארץ קטנה, באזורים הצפופים ביישובים והתיישבות. מהבחינה התכנונית ידוע כי חלק מהיישובים דורשים הרחבה להמשך קיומם.
- כל חווה מבקשת לה את חתשתיות הקיימות לאיכות חייה, ולא בהכרח ניתן לעשות זאת. לכך השפעה בלתי אמצעית על הסביבה. לאור האמור, קיימות דרכים נוספות לשמירה על הקרקע כיעור ועוד.
- מבוקש לזכור החלטות ממשלה נוספות רלוונטיות כדוגמת החלטה לבני פיתוח בר - קיימא.
- מנהל מחוז דרום- משרד הבינוי והשיכון:
- מבוקש לזכור את הפרופורציה בין התיישבות הבדואים להתיישבות הבודדים.

נציג המשרד לפיתוח הנגב והגליל:

- מבוקש לבחון את הנושא בצפון ובדרום באופן שונה באופן מהותי.
- לא נכון יהיה לעסוק בעידוד התיירות בחוות הבודדים בצפון.



יועגושי'ית רשות הטבע והגנים:

- מבוקש להתייחס לתכנית המקבצים ברמת הגולן.
- דרך טובה לשמירה על קרקעות המדינה היא עי'י הקמת שמורות טבע. דרך זו יעילה גם בשל העובדה כי קיים גוף לצורך שמירה ופיקוח.

נציג החטיבה להתיישבות:

- החטי'יל תומכת באופן מובהק בחוות בודדים והסדרת מעמדן, הפרדה בין שטחי, מגורים לשטחי החקלאות אינה מעשית ואינה נכונה.
- מבוקש לבחון את האפשרות להעברת הקרקעות להסדרות הציונית במטרה לפתור את בעיית הקצאת הקרקעות ותקנות חובת המכרזים.

סיכום דיון: מנכ"ל משרד ראש הממשלה

יעד'י הועדה הבינמשרדית:

- א. הסדרת חוות הבודדים מבחינה חוקית; אי הסדרתן אינה מציאות ראויה מבחינת שמירה על החוק.
  - ב. פתרון בעיותיהם של המתיישבים אשר הגיעו למקומם ברשות ובסמכות.
  - ג. מתן פתרונות עבור חלק מהמקרים מבוקשים פתרונות ספציפיים.
  - ד. בעתיד, לא בהכרח תיבחר דרך התיישבות הבודדים כדרך היעילה ביותר לשמירה על קרקעות המדינה אלא ייבחנו דרכים נוספות.
  - ה. ההסדר המתוכנן עבור טיעוני הבדואים כנגד תביעות בעלות המדינה על הקרקעות עשוי להעלות טענות של שוויון או אי שוויון מצד מתיישבי חוות הבודדים. על כן, לטובת השוויון, מבוקש ליצור פתרונות לא רק עבור התיישבות הבדואים (כפי שהחלט בהחלטת הממשלה בנוגע להקמתה של ועדה ציבורית בראשותו של שופט בדימוס) אלא גם לגבי המתיישבים הבודדים.
1. ניתן להשתמש בחוות בודדים בדרכים שונות כמנוף לפיתוח האזור כולו- הדרום והצפון- לפי העניין.
- בהתייחס לאמירה כי הממשלה מתנהגת "כבעלת הבית": על הממשלה לנהוג כריבון תוך שמירה על שוויון בין אזרחיה וקידום יעדים ומטרות בהתאם למדיניות הממשלה.
  - בהתייחס לפסק זמן המבוקש עי'י ח"כ חסון:
  - החלטת הממשלה הטילה על הוועדה להגיש את המלצותיה תוך 60 יום ממועד קבלת החלטה זו. הכרזה מפורשת על "פסק זמן" עשויה לפגוע בגיבוש הפתרון לטווח הארוך.
  - השיבה הבאה לא תעסוק עדיין בקבלת ההחלטות אם כי בהשלמת הנתונים כמפורט להלן:



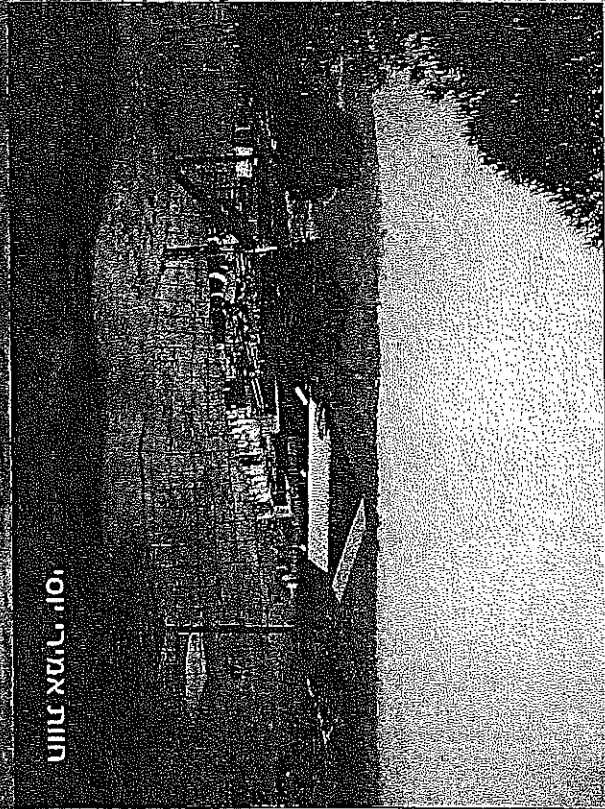
- א. נציג ממז"י בצפון (שלא נכח בישיבה) בתאום עם מתכנ מחוז הצפון (משרד הפנים) יעביר פירוט לגבי מסי החוות הקיימות בצפון, סוגיהן והסטאטוס לגבי כל אחת מהן.
  - ב. מתכנ מחוז הצפון- משרד הפנים: יעביר תכנית רעיונית כוללת עבור החוות גאו אזורים ממוקדים.
  - ג. נציג משרד המשפטים - יעביר התייחסות לגבי סוגיית הבעלות על נכס המגורים בחווה והצעה למתכונת (הגדרת תנאים) לפיה החווה תוכל לכלול שטח מגורים לבעלים.
- בסיס נתונים: מבוקש מסד נתונים אחיד. לצורך כך:
    - א. מנהל ממז"י (הפן הקנייני): יעביר תמונה כוללת לגבי כלל החוות שאינן מוסדרות מהבחינה הקניינית.
    - ב. מנהל מנהל התכנון (הפן התכנוני): יעביר את רשימת חוות הבודדים בצפון בדרום תוך ציון הסטאטוס התכנוני של כל אחת מהחוות.
    - ג. מנהל מנהל התכנון יערוך דו"ח משותף כבסיס נתונים מלא, אשר יכלול את הנתונים האמורים בסעיפים א' (נדוני ממז"י) ובי לעיל.  - מנהל מנהל התכנון יעביר מסמך המפרט את החלופות לשמירה על הקרקע לדיון ההמשך.
  - לוחות זמנים:
- בוהתאם לאמור לעיל יעביח הגורמים המקצועיים למר עוזי קרן את המידע המבוקש עד יום 23 לספטמבר 2007.
- ישיבת ההמשך מתוכננת למחצית חודש אוקטובר, על מועד הישיבה תועבר הודעה.

צ'יות

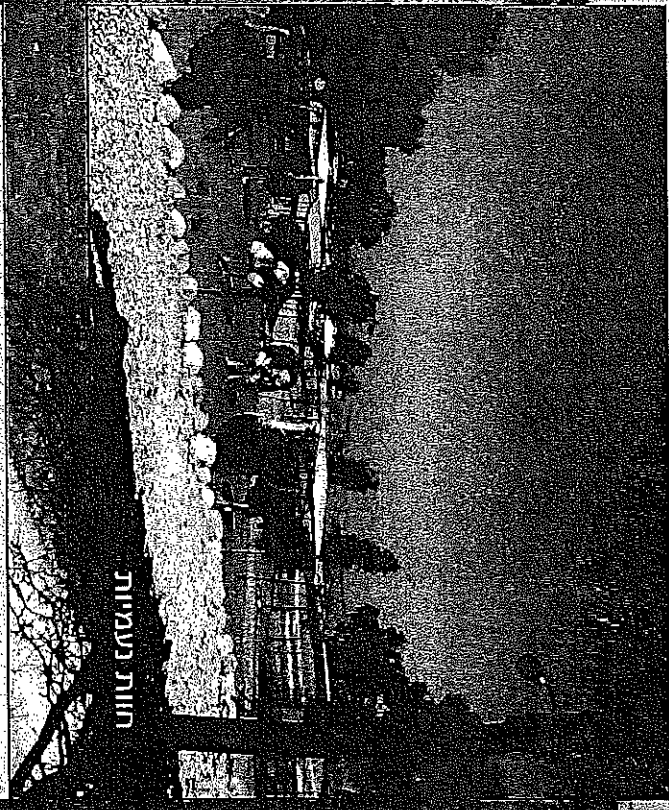
רשמה: עידיית גרינבוים, אחרת מנכ"ל



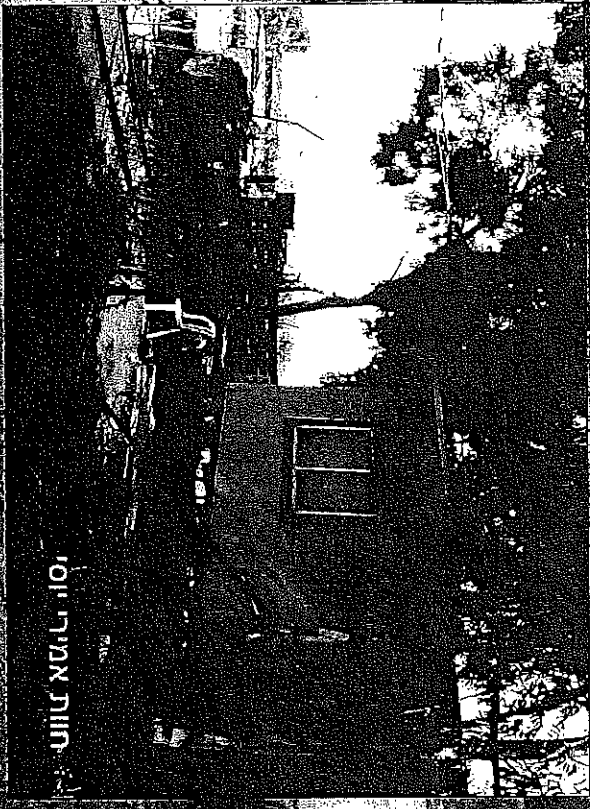
# חוות בולדים באפון הנגב - הרקע לבדיקת ההיתכמות



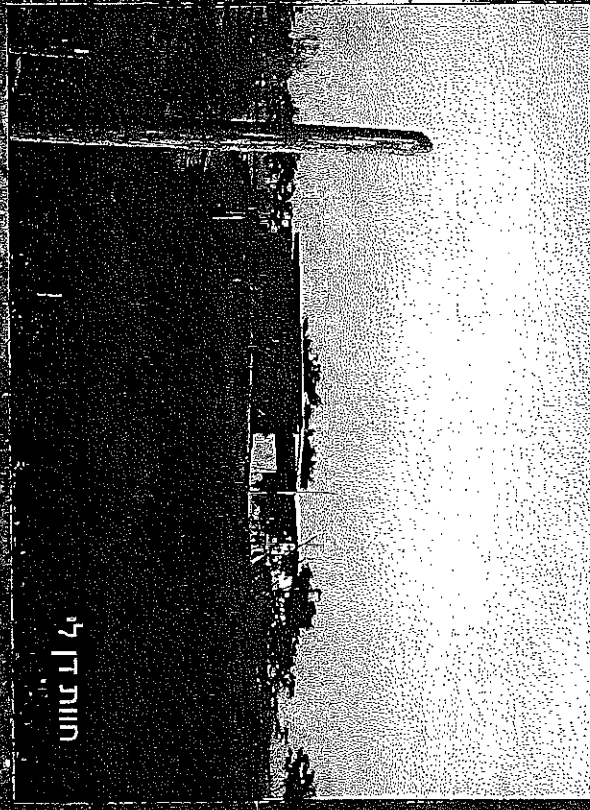
חוות אמיר יוסי



חוות נעמיות



חוות אמיר יוסי



חוות דן לי

חוות הולדים - מאות

## החלטות ממשלה בעבר אשר עסקו בהסדרת חוות הבודדים בנגב ובגליל:

- 8.11.2002 - נקבע כי התיישבות בודדים היא אמצעי למימוש מדיניות הממשלה לפיתוח הנגב והגליל ולשמירה על קרקעות המדינה בנגב ובגליל.
- 15.7.2007 - בחינת הסדרת התיישבות בודדים לאחר שבמרוצת השנים הוקמו חוות רבות בנגב ובגליל והוקם אזור בינמשרדי בראשות מנכ"ל משרד רה"מ להסדרת הנושא. הוועדה הוקמה כדי לבחון מעמדן של חוות היחידים הקיימות ואפשרות הקמתן של חוות יחידים נוספות בנגב ובגליל.
- 18.5.2008

- להטיל על ממ"י לקיים הליך מכריזי לחוות הלא מאוישות בדרך היין ולקדם את התכנון של החוות המאוישות בדרך היין, על מנת לאפשר שיווקן במכרז.
- להטיל על ממ"י להקים ועדה בינמשרדית בראשות מנכ"ל משרד רה"מ, אשר תבחן את האפשרות של שילוב חוות בודדים במסגרת פיתוח בר קיימא של הנגב והגליל, בשים לב לתכניות מתאר מאושרות. התייעצות הוועדה עם גופים מייצגים כמו החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית והקרן הקיימת לישראל. הוועדה תגיש המלצותיה לאישור הממשלה בתוך 100 יום.

**הנימוקים המרכזיים לתמיכת הממשלה בחוות הבודדים היו שהן מסייעות להחזקת אדמות מדינה ומונעות שימוש והשתלטות של פולשים בשטחים אלו וכי הן תומכות בפיתוח התיירותי וההתיישבותי של הנגב.**



3

סעיף 5 לחוק הרשות לפיתוח הנגב (תיקון מס' 4) משנת 2010 הסמיך ועדה בנמשרדית להמליץ לשר לפיתוח הנגב והגליל על הקצאת מקרקעין למי שניהל בנגב מיזם חקלאי או מיזם חקלאי תיירותי ביום תחילת החוק.

כן נקבע כי מי שהשר אישר כי מתקיימים לגביו התנאים המפורטים בחוזרות החוק, יהיה זכאי לבקש מממ"י להתקשר עימו בחוזה להקניית זכויות במקרקעין לשם המשך ניהולו ופיתוחו של אותו מיזם כמיזם חקלאי-תיירותי משולב.

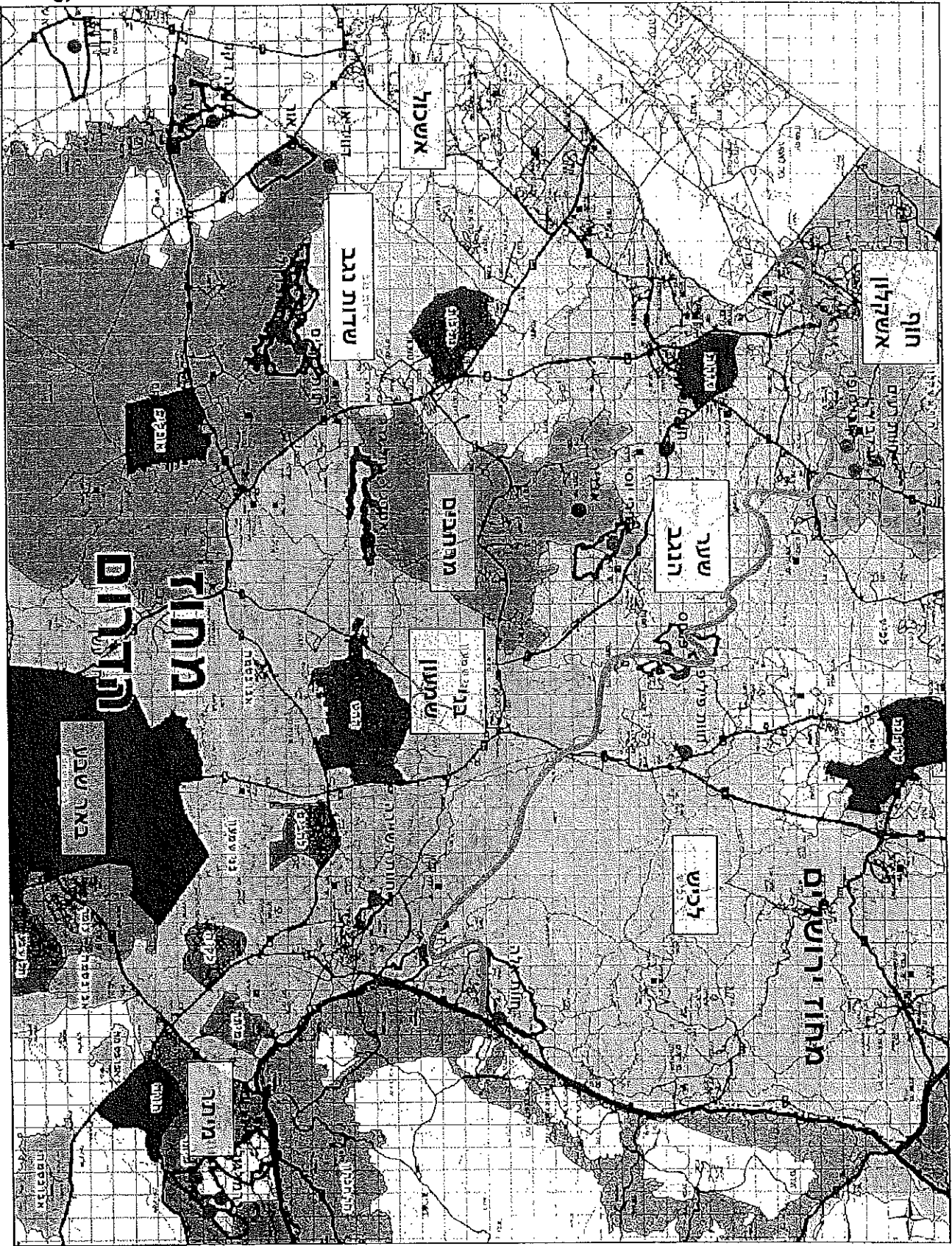
הועדה פועלת מזה כשנתיים בראשות המשרד לפיתוח הנגב והגליל ובין חבריה נכללים: נציגי משרד המשפטים, החקלאות, התיירות והגנת הסביבה.

לצורך גיבוש המלצתה נדרשת הוועדה לבחון את החווה בהתאם לקריטריונים הבאים:

- תנאי סף- המיזם פועל לפחות שלוש שנים לפני מועד תחילת החוק.
- תנאי סף- נחתם חוזה קרקעי בין המבקש לממ"י לפני מועד תחילת החוק.
- המיזם הוקם בתמיכה ובסיוע של משרדי ממשלה.
- קיימת היתכנות תכנונית לאישור סטוטורי של המיזם.
- תנאים ושיקולים נוספים, כגון: אישור ועדת פרוגרמות של משרד החקלאות, אישור ועדת פרוגרמות של משרד התיירות וכן היבטים סביבתיים.

# מתצאים עיקריים – נתוני החוות

- **המשתמשים :** המיוסדים או צאצאיהם. בחלק מהחוות הועברה האחזקה לאחרים בד"כ בידיעה ובאישור של ממ"י.
- **שנת הקמה של החוות:** אמצע שנות ה-80 ותחילת ה-90. יוצאי דופן: פיליפ (1948), רות נבון (שנות ה-70), פנחס (1959) הוקמה כחווה חקלאית ניסיונית בפרויקט עם הא"ם.
- **שימושים בחוות:** מגורים (2-1 יח"ד), מבני משק; סכנות, דירי צאן, אטרקציה תיירותית, עיבוד חקלאי, מרעה.
- **שטח בנוי בחוות:** 100-50 מ"ר למגורים, כמה מאות מ"ר למבני משק.
- **שטחי הקרקע :** שטחי המרעה/עיבוד חקלאי אלפי דונמים. השימוש למגורים מצומצם ביותר.
- **הבעלות והזכויות במקרקעין:** הקרקע בבעלות המדינה. למשתמשים בד"כ חוזי רעייה חד שנתיים מתחדשים. לחלק מהחוות חוזים ארוכים יותר. לחלק מהחוות חוזים לעיבוד חקלאי; גידולי שדה- שלחין. לאחרות הרשאה לתכנון מיזמים תיירותיים או אחרים. בשנים האחרונות מסרב ממ"י לחדש חוזים בטענה כי בעלי החוות עושים בשטח שימושים שאינם בהתאם לחוזים. נגד חלק מהחוות, במיוחד במחוז ירושלים, הוגשו תביעות משפטיות.
- **הסדרה סטטוטורית:** למרבית החוות אין הסדרה סטטוטורית למגורים. למעט החוות: שקמים, אבניר, חוות נחל עשן, נעמיית. חלק מבעלי החוות הגישו לועדה המחוזית ת.ב.ע אך זו דחתה את התכניות בטענות שונות וכן בשל האורך להסדיר את המשא בכללותו.



אֵלֶּפְיָאֵל וְאַחֵיָאֵל וְאַחֵיָאֵל וְאַחֵיָאֵל וְאַחֵיָאֵל

## מרכיבי החוות המחייבים הסדרה סטוטורית וההיתכנות להסדרתם:

- השימוש לעיבוד חקלאי ורעה - השימושים מותרים בשטחים הפתוחים לסוגיהם גם אם ייעודם אינו מוגדר כשטח חקלאי. אין צורך בהסדרת שטחי המרעה או העיבוד החקלאי של החוות המעוגנים בחוזי מנהל.
- הקמת מבנים חקלאיים הקשורים בפעילות החקלאית ו/או בגידול בע"ח:
  - בשטחים ביעוד חקלאי - מותרת בדרך כלל בכפוף לאישור תכנית מפורטת.
  - בשטחי יערות-נדרשים אישורי קק"ל, רט"ג ומשרד החקלאות.
  - בשטחים רגישים (שמורות טבע, גנים לאומיים) - ניתנת הקמת מבני רעה זמניים או גדרות ע"פ חוק גנים לאומיים ושמורות טבע (התשל"ג 1963).
- כלל המבנים החקלאיים נדרשים להיות צמודים לפיתוח או בינוי, בחלק מהתכניות קיים סעיף גמישות המאפשר למוסד התכנון לאשר מבנים שאינם צמודי דופן לפיתוח.
- השימוש התיירותי - אפשרי במרבית השטחים, כפוף להכנת תכניות מפורטת ובהתאם לעמידה בתנאים. בחלק גדול מהמקרים ללא שימוש לאכסון.
- אפשרות להקמת מבנים חקלאיים ו/או מיזמים תירותיים בשטחים שיועודם שטחי יער לסוגיו ושמורות טבע-קיימת בתנאים ונדרשת התייעצות עם קק"ל ורשט"ג למבנים חקלאיים נדרשת גם התייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- מגורים - אין התייחסות לבניה למגורים לבודדים בשטחים הפתוחים, שאינם במסגרת הרחבת יישוב קיים כולל שטחים שיועודם חקלאי - כפי שמאפשרות תכניות ביישובים חקלאיים קיימים.



יחידה | מקומות | יישובים |

# חות בודדים בנגב הצפוני ע"ג תמ"א 35- תשריט המוקמים

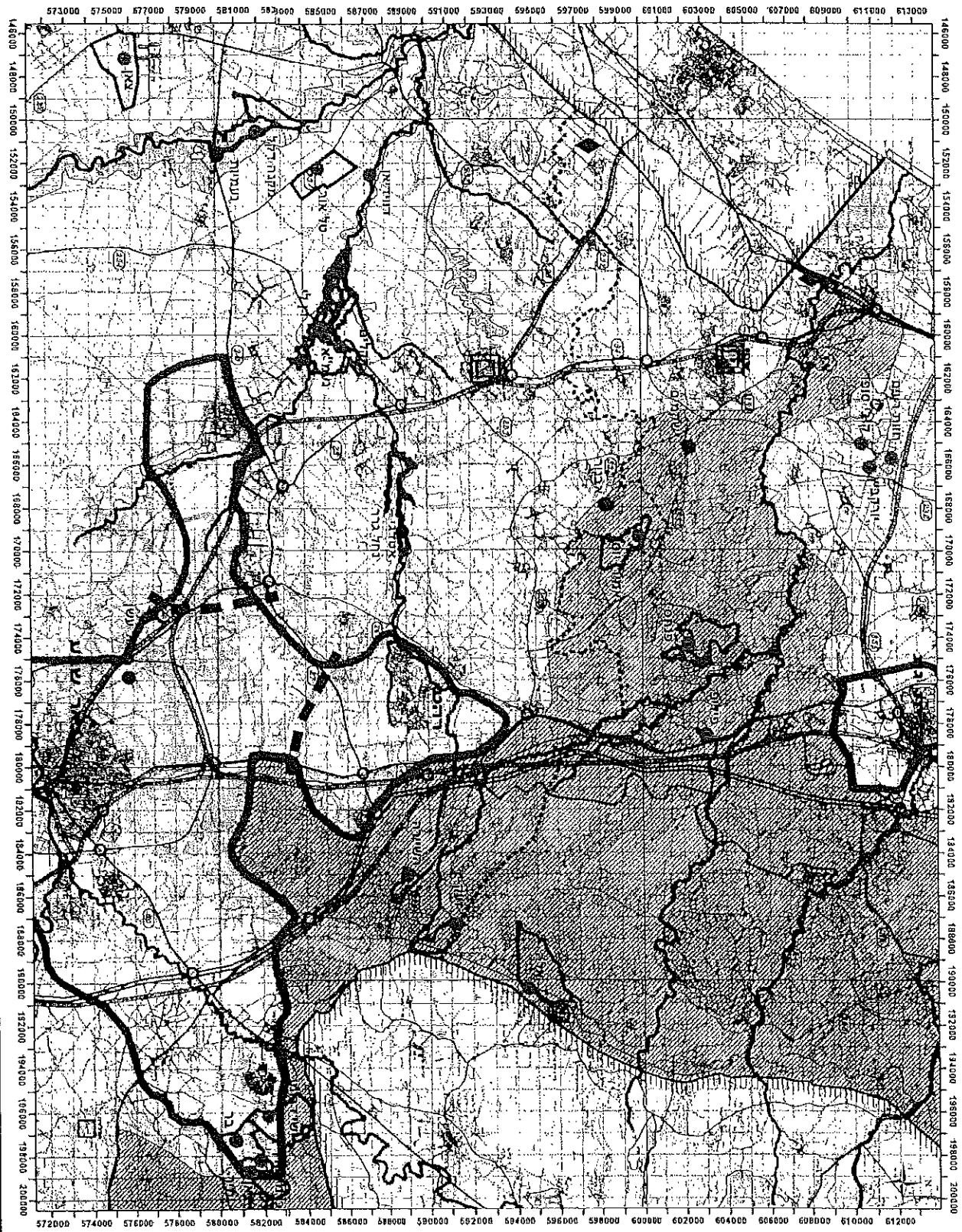
מקרא:

- חות ל"מנות לוסדרה
- חות מאפשרות בהכנת מפורטת
- גבול שטח החזרה עם מל"י

	מדרגת עירייה
	מדרגת כפר
	מדרגת יישוב
	מדרגת שטח משולב
	מדרגת שטח ארצי
	מדרגת שטח
	עמדות וישובים
	עיר הישנה
	עמדת כפר
	עמדת יישוב
	עמדת יישוב
	מאילן מפורסמים

אורלי ענ-דר עטים  
תכנון עירייה ואזורי

לאה קואופר  
תכנון עירייה ואזורי בע"מ



**מסקנות בדילקת ההיתכנות התכנונית על בסיס התכנון הקיים  
כל חוות הבודדים ממוקמות בשטחים פתוחים בסיווגים שונים.  
ניתוח התכנוני, בכל רמות התכנון, מציג קושי למתן מעמד  
סטטוטורי לחוות ובעיקר לשימוש למגורים בתחומן.**

❖ תמ"א 35 הגבילה מאד תוספת שטחי פיתוח במקמי השטחים הפתוחים. אין בתכנית כל התייחסות לצורת ההתיישבות של בודדים ומאן שההתייחסות אליהן כמוה כאל הרחבת ישוב קיים ולא הקמת יישוב חדש. רק 4 מהחוות ממוקמות בתחום מרקם עירוני המאפשר דיון בשימוש למגורים אלא שגם כאן מגבלות לאישור.

❖ חלק גדול מהחוות ממוקמות בשטחים מיועדים ליערות, חלקן בשטחים מיועדים לשמורות טבע, עפ"י התמ"אות 18-22, התכניות המחזוריות אף הרחיבו שטחי יערות וקבעו שטחי שמורות נוספות, בכל השטחים הללו מגבלות לבניה מכל סוג שהוא. למרות סעיפי גמישות בתכניות אלו נדרש טיפול פרטני ותיאום מול ק"ל ורשט"ג.

❖ **נדרש לייצר את הכלי התכנוני שיאפשר את ההיתכנות  
להסדרה, תוך הדגשת שימוש לתועלת הציבור –  
כדוגמת חוות דרך היזן.**

# A קריטריונים להערכת ההיתכנות להסדרה תכנונית

רמת היתכנות נמוכה	רמת היתכנות בינונית	רמת היתכנות גבוהה	קריטריונים לרמת היתכנות להסדרה סטטיסטיות
<p>עיונים 10-12</p> <p>ערכיות גבוהה של השטח: שמורת טבע, גן לאומי, יער נטע אדם/פארק קזים, יער לשימור, רצועת נחל, מרחב אקולוגי, רמת רגישות 4</p> <p>אין תכנית כלל</p>	<p>עיונים 16-18</p> <p>ערכיות בינונית של השטח: יער נטע אדם/פארק מוצע, שטח חקלאי</p> <p>קיימות תכניות מפורטות למבנים חקלאיים</p>	<p>עיונים 19-21</p> <p>ערכיות נמוכה של השטח: מרקם עירוני, אזור פיתוח עירוני או כפרי</p> <p>קיימת תכנית מפורטת לחוות / היתר בניה לאחד המבנים</p>	<p>1 ערכיות/רגישות השטח בה נמצאים מבני המגורים/מבני המשק</p> <p>2 הסדרה סטטיסטית לחלק מהחווה</p> <p>3 אמידות הדופן לפיתוח</p> <p>4 קירבה למשתיות קיימות</p>
לא צמוד דופן	-	צמוד דופן	
מרוחק	-	קרוב	



# היבטים כלכליים לתכנית חינוך

סמ"כ ציון מצרפי	קריבה לשתתפות רוחקה-1 קרובה-4	הסדרה תכנונית קיימת אין-1 קיימת-4	אמידות דופן גבוהה-4 נמוכה-1	ערכיות/ רגישות גבוהה-1 נמוכה-4	קריטריונים		מקבצים	מס"ד
					תמות	פיליפ		
20	20%	20%	20%	40%	פיליפ	1	.1	
	4	1	1	2				
	1	1	1	1				
	1	1	1	1				
18	4	1	2	4	פנתס	2	.2	
	2	1	1	2				
	2	1	1	2				
	4	1	1	1				
16	2	1	1	2	אמירי יוסי/ פרץ	שקמה	.3	
	3	1	3	2				
	2	1	2	4				
	2	1	1	2				
22	3	1	3	2	חוות אלה- אדק זעק	2	.4	
	2	1	2	4				
	2	1	2	4				
	3	1	3	2				
26	2	1	2	4	השיירה- הר שמש שי דרומי	3	.7	
	2	1	2	4				
	1	1	2	4				
	1	1	2	4				
24	1	1	2	4	חוות בר- בן דוד	3	.8	
	1	1	2	4				
	1	1	2	4				
	1	1	2	4				
24	1	1	2	4	כרמי גולן- שוהם צאן יתיר- גולד	4	.9	
	1	1	2	4				
	1	1	2	4				
	1	1	2	4				
20	2	1	1	3	דווידיאן	4	.11	
	2	1	1	2				
	2	1	1	2				
	2	1	1	2				
16	2	1	1	3	חוות דקלים	4	.12	
	2	1	1	2				
	2	1	1	2				
	2	1	1	2				
20	2	1	1	3	נעמ"א	5	.13	
	2	1	1	2				
	2	1	1	2				
	2	1	1	2				
16	2	1	1	2	חוות דן- לי	5	.14	
	2	1	1	2				
	2	1	1	2				
	2	1	1	2				
26	3	1	1	4	טל אור	5	.15	
	3	1	1	4				
	3	1	1	4				
	3	1	1	4				
20	1	2	1	1	מקנה דקל	5	.16	
	1	2	1	1				
	1	2	1	1				
	1	2	1	1				
20	4	3	1	1	נעמיות	6	.17	
	4	3	1	1				
	4	3	1	1				
	4	3	1	1				
30	3	2	2	4	צאן- רות נבון	6	.18	
	3	2	2	4				
	3	2	2	4				
	3	2	2	4				
20	2	1	1	3	חוות רעים	6	.19	
	2	1	1	3				
	2	1	1	3				
	2	1	1	3				
18	3	1	1	2	יורקביץ	6	.20	
	3	1	1	2				
	3	1	1	2				
	3	1	1	2				
16	2	1	1	2	שדות חליץ- קי. סופר	6	.21	
	2	1	1	2				
	2	1	1	2				
	2	1	1	2				

# חלופות להסדרה סטטוטורית

1. חלופה א': הסדרה כוללת בתכנית מתאר מחוזית חלקית - דרך חוות הרועים.
2. חלופה ב' : הסדרה במקבצי מידמים חקלאים - תיירותיים לפי חלוקה גיאוגרפית.
3. חלופה ג' : הסדרה נקודתית - חילוץ ואישור חוות בעלות היתכנות בינונית/גבוהה להסדרה סטטוטורית, במקביל להגשת תכנית כוללת.

## יתרונות וחסרונות לחלופות

חלופה א' - תוכנית מחוזית כוללת	חלופה ב' - תוכנית למקבצים	חלופה ג' - תוכנית נקודתית	יתרונות	חסרונות
<ul style="list-style-type: none"> <li>- כולם שווים בפני המערכת</li> <li>התכנונית וללא תלות במצב התכנוני הנקודתי הקיים.</li> <li>- ראיה כוללת - דרישות אחידות.</li> <li>- טיפול באמצעות תכנית אחת ריכוז מאמצים, יעילות, חיסכון במשאבים.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- מקבצים בעלי מאפיינים תכנוניים דומים.</li> <li>- מספר החוות מצומצם יותר.</li> <li>- ניתן לייצר פרוגרמה תיירותית אחת לפעילויות משלמות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- טיפול נקודתי בהתאם ליתרונות/מגבלות נקודתיות.</li> <li>- חילוץ מידי של חוות בעלות יתרונות מיקומיים והיתכנות גבוהה להסדרה תכנונית.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- טוח זמן ארוך יותר לפתרון של כל החוות.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- כולם תלויים בכולם, חוות בעלות היתכנות מעוכבות לפתרון כולל.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- פיזור מאמצים.</li> <li>- אפליה מקרית.</li> <li>- עלול לעכב פתרון הסדרה כולל.</li> </ul>		

# הרציונאל ליצירת כלי תכנוני המתבסס על חוק הנגב והמליל - אישור מיזמים הקלאים - תיירותיים משולבים

- » אישור החוות כמיזמים חקלאיים-תיירותיים: חוות הרועים .
- » שימוש בחוות לקידום המדיניות להעשרת וגיוון החוויה התיירותית בנגב ע"י שילוב המרעה וגידול בעלי חיים בחוויה התיירותית .
- איתור חוות בעלות אטרקטיביות נופית סביבתית ופוטנציאל תיירותי.
- סיווג רמת האטרקטיביות הנופית/סביבתית והמקומית של החוות.
- שימוש בחוות המרעה בגידול בע"ח ובתוצרת החקלאית כענף תיירותי .
- התאמת פעילות החוות לשימוש תיירותי לטובת הציבור הרחב.



## B קריטריונים תכנוניים לאישור מיזם תזירותי-חקלאי

קריטריונים	רמת התאמה גבוהה ציונים 21	רמת התאמה בינונית ציונים 16-19	רמת התאמה נמוכה ציונים 9-13
1 איכות נופית ופוטנציאל לחוויה תזירותית	אטרקטיביות נופית ו/או פעילות אטרקטיבית בעלת עניין לציבור/ אטרקציה תזירותית	איכות בינונית של השטח: קירבה לשטחי יער, נוף חקלאי, אטרקטיביות פעילות בעלת עניין לציבור	שטח החווה אינו בעל איכויות נופיות ואין בה פעילות בעלת עניין לציבור ולמיזם תזירותי
2 מיקום באזור בעל רגישות ביטחונית/ חשיבות לשמירה על אדמות	מיקום באזור קו התפר		
3 קיום חקלאות מרעה פעילה	קיים דיר אאן/מחלבה פעילים	היה קיים בעבר	לא קיים
4 קירבה לתשתיות קיימות	קרוב	-	מרוחק

# ניתוח התאמת למידים חקלאיים-תורתיים

סה"כ ציון מצרפני	קירבה לתשתיות	תשיבות ביטחוניות	איכויות לתיירות	פעילות מרעה ודירי צאן	קורטיריונים	מקבצים	מס"ד
27	4	1	4	3	פוליצ	1	.1
20	1	2	2	3	פנחס	1	.2
31	1	3	4	4	אמירי וסוי/ פרץ	שקמה	.3
33	4	4	3	4	חוות אלה- עדק	2	.4
19	2	1	4	1	זעק	חבל לכיש	.5
26	3	1	3	4	השנייה- הר שמש	חבל לכיש	.6
31	2	4	3	4	שי דרומי	3	.7
30	1	4	3	4	חוות בר- בן דוד	חבל יתיר	.8
30	1	4	3	4	כרמי גולן- שוהם	חבל יתיר	.9
27	1	4	3	3	צאן יתיר- גולד	חבל יתיר	.10
22	2	1	1	2	דוידיאן	4	.11
22	2	1	2	4	חוות דקלים	4	.12
25	2	1	3	4	נעמ"א	נחל גרר	.13
22	2	1	4	2	חוות דד- לי	נחל גרר	.14
26	3	1	1	0	טל אור	5	.15
26	1	2	3	4	מקנה דקל	5	.16
21	4	1	4	1	נעמיות	נחל הבשור	.17
29	3	1	4	4	צאן- רות נבון	נחל הבשור	.18
16	2	1	1	3	חוות רעים	6	.19
	3	1	1	1	יורקביץ	6	.20
	2	1	1	1	שדות תליו- קי. סופר	חוף אשקלון	.21

# המתודולוגיה

הסדרת החוות כמיזם חקלאי תיירותי = מתן אפשרות להוצאת  
הותרי בטייה  
למבני ממורים + מבני משק + מיזם תיירותי  
מחויב

תכנית בנין עור מפורטת מאושרת

האפשרויות

קיימת תכנית  
מאושרת המאפשרת  
ממורים + מבני משק

ככל ש:

קיימת תכנית מתאר מחוזית  
המאפשרת מיזם תיירותי

קיימת תכנית  
מאושרת המאפשרת  
מבני משק בלבד

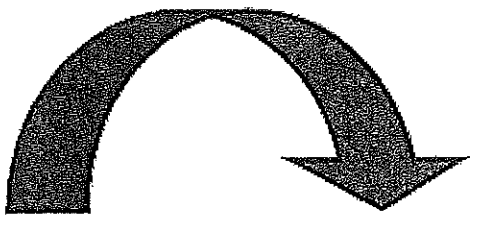
↑

קיימת תכנית מתאר מחוזית  
תקופה אשר אינה מאפשרת  
ממורים

לא אושרה כל  
תכנית מפורטת

↑

חות צאן - ניתן  
להגיש תכנית  
מפורטת  
באמידות דופן  
למושב עין  
הבשור.



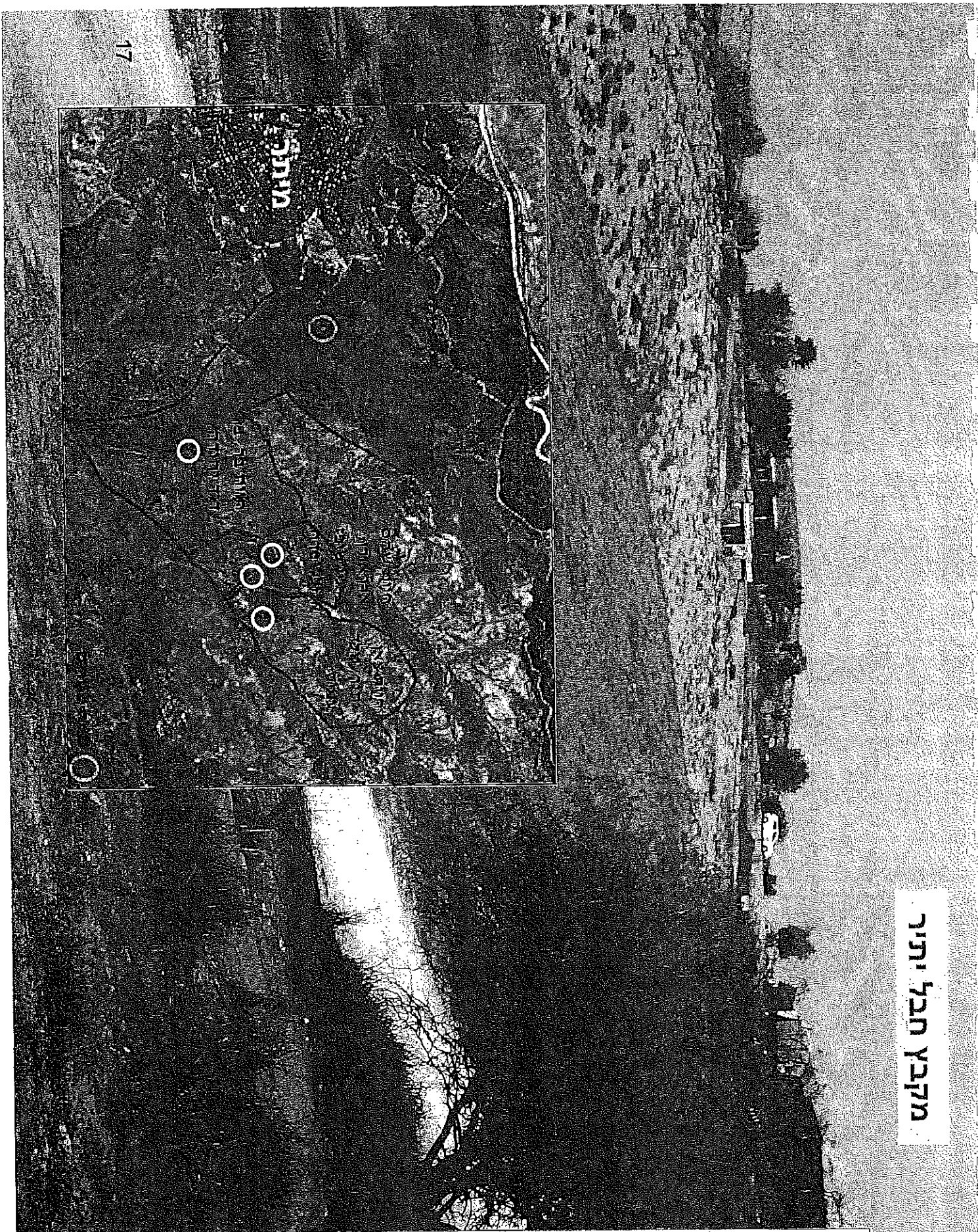
דרישות הגשת  
תכנית שניתן לתת"ם  
לש מוש להמורים  
ומיזם תיירותי

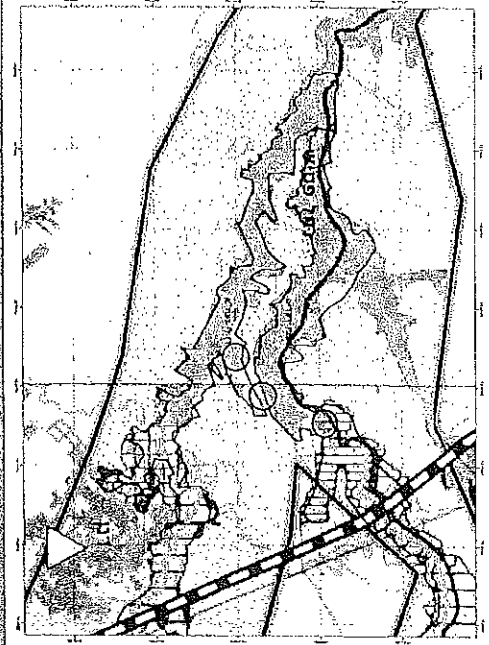
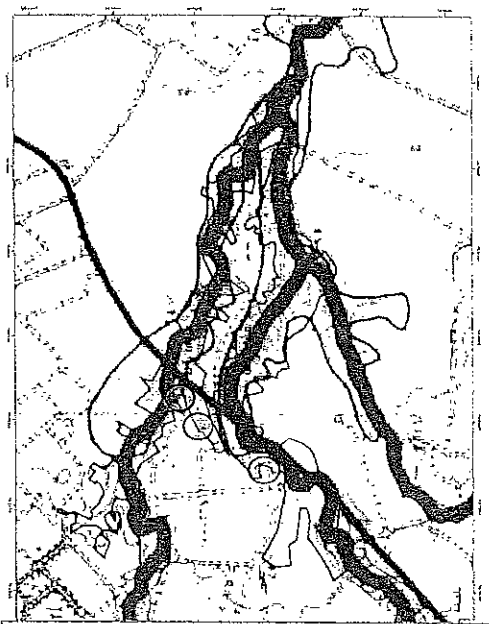
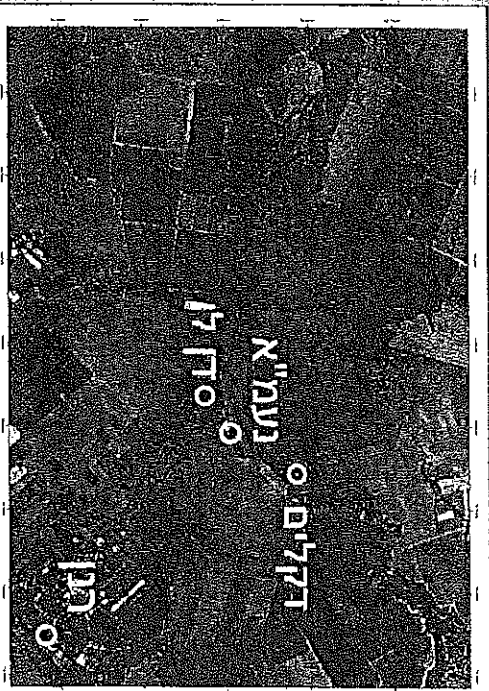
היתכנות מיידית  
להגשת  
תכנית מפורטת  
למיזם תיירותי:  
- אבני  
- נתל עשן  
- נעמקת

יש לייצר תנאים/ כלים חדשים המותאמים לצורת התיישבות ייחודית זו  
שיאפשרו אישורה של תכנית שינוי מתאר מחוזית ולהביאה לאישור  
הולכת"ע/מועצה ארצית.

# מקבץ חבל יתיר

# סוציאליזם - חלוקה למקצבים





מקבץ נחל גבר

# סכמה רעיונית לחלופות הסדרת מיזמים חקלאיים-תיירותיים



1 יחידת | מטרעל | 1 יחידת

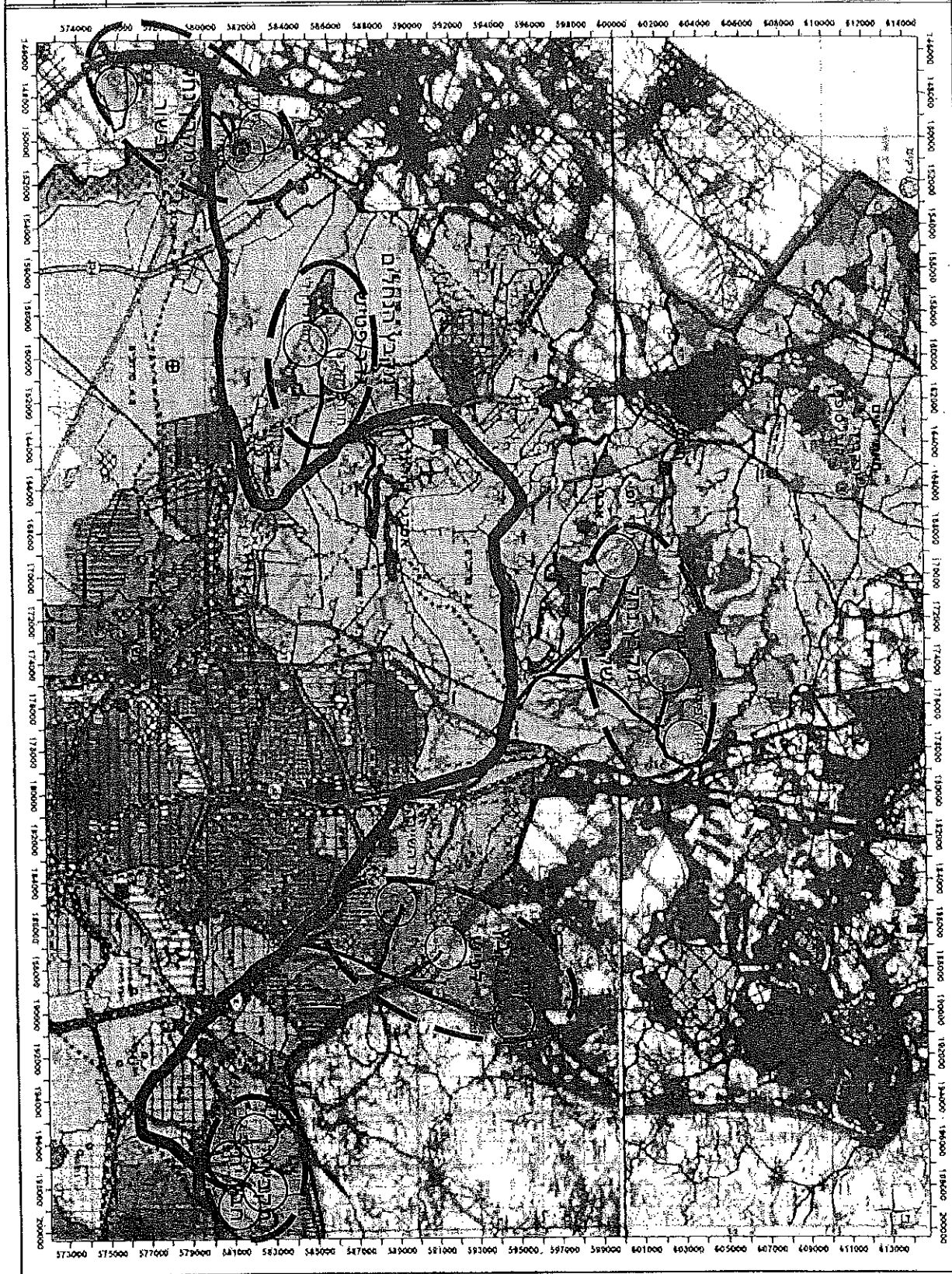
## חוות בודדים בנגב האפוני סכמה רעיונית ל"חוות הרועים" ל"חוות הרועים"

מקרא:

- חוות ק"ף מוג' ל'הסדרה
- חוות מאושרות בהכללת פטורטת
- גבול שטח החזרה עם מ"מ
- איר חוות הרועים
- דרך גישה
- גבול מקומי
- הסדרה במקבץ
- הסדרה מקודמת

מרץ 2013

אד"ר עין-דן טעם  
מכנת עשתמ"אמ"מ  
לאה קאופר  
מכנת עשתמ"אמ"מ טע"מ



# תכנית מחוזית כוללת למידמים חקלאיים-תיירותיים - "חווה"

הגדרת חוות רועים- חווה חקלאית תיירותית המשמשת את בעל העדר הצאן לצורך שמירה על העדר, עיבוד שטחים חקלאיים וקיום מיזם תיירותי וכוללת: בית מגורים, מבנים חקלאיים לגידול בע"ח ומיזם תיירותי.

- עקרונות התוכנית הכוללת:
- השימוש החקלאי - תיירותי של החווה יהיה גם לתועלת האיכור.
- המיקום של החוות ימצא בזיקה לשטחי המרעה.
- המיקום של החווה יאפשר גישה נוחה ומצפית על שטחי המרעה.

פיתוח החווה יהיה בשטח דרומי של כ-5 דונם.

המיקום ייקבע בשולי שטח פתוח וידוע מן האו"ם (כפי הנחתו) ויבטיח יציבות כלכלית ומבנית של החווה ובראש ובראשונה יאפשר גישה נוחה ומצפית על שטחי המרעה.

גם לפעול  
מטעמי

» סקירה סטטוטורית





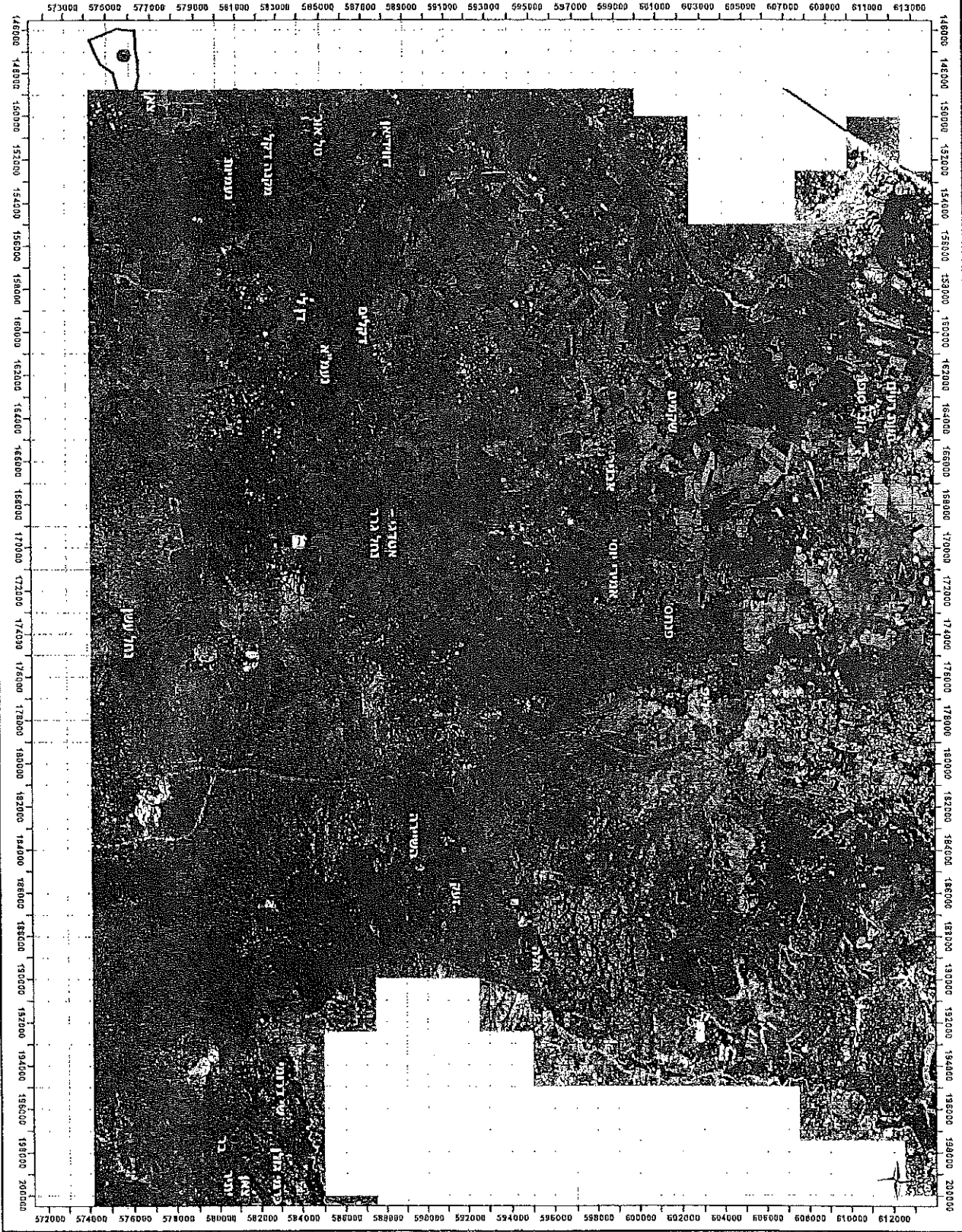
י. יונתן | מנהל תוכנית | ישראל 1

# חוות בודדים בנגב האפוני ע"ג תמ"א

מקרא:

- חוות קיימות להסדרה
- חוות מאושרות בתוכנית מפורטת
- גבול שטח החווה עם מ"ל

אורלי עפ"דר נעים  
תכנון עשתה ואזרח  
לארה קאופר  
תכנון עשתה ואזרח בע"מ







המנדט | מקומות | ישראל

# חות בודדים בנגב האפוני ע"ג תג"מ 14/4 - תשריט יעודי קרקע

מקרא:

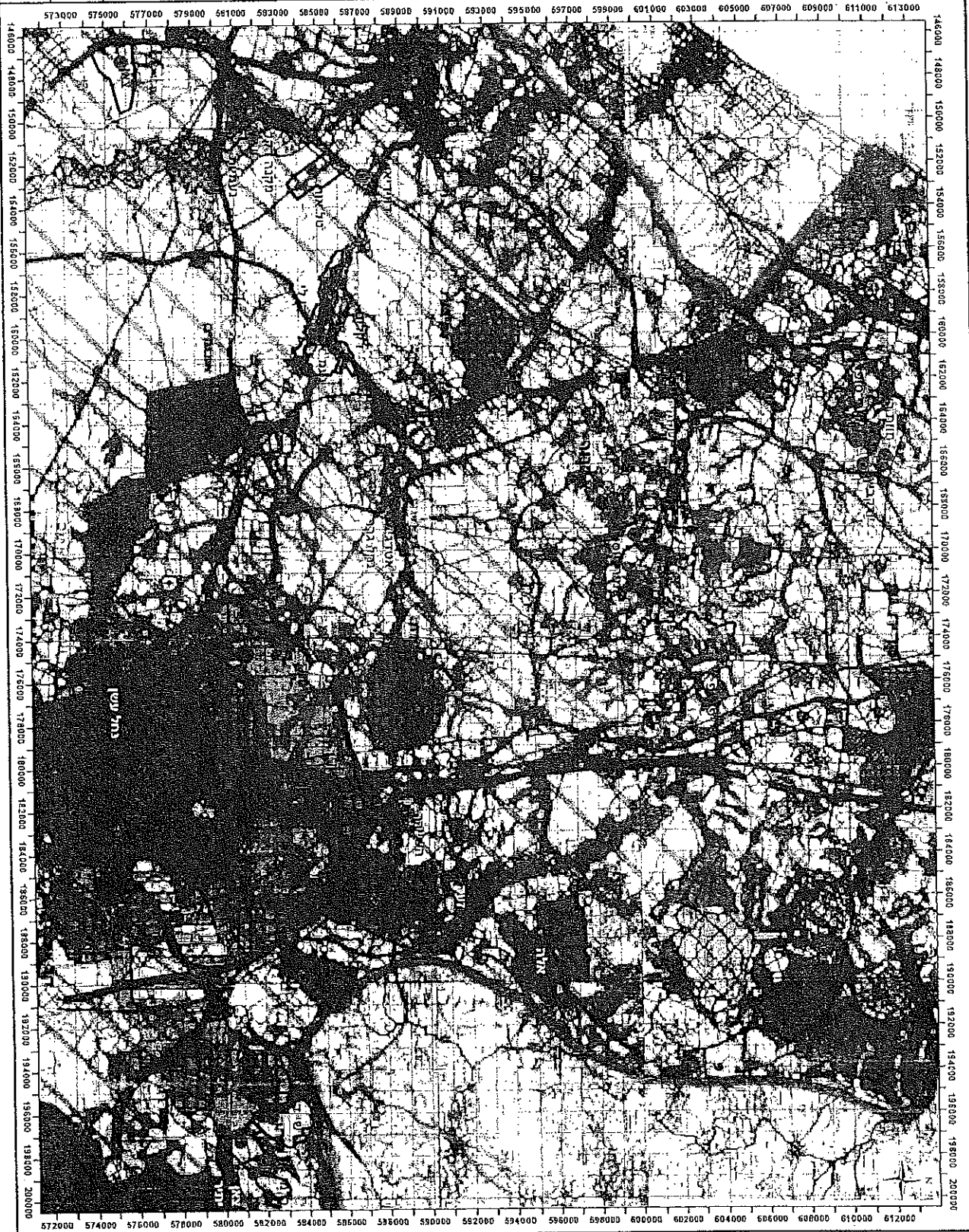
- חות ק"א לתוסדה
- חות מאשרות בהכרזת מפורטת
- כול שטח החתה עם מ"ל

**גבולות וצבועים**

- גבולות
- גבולות מוסכמים
- ▲ יעשוב כפר קיימ
- △ יעשוב כפר חדש
- ממשלה
- אזור ליעוץ עירוני
- אזור ביתי מוגבל
- קרקע חקלאית
- מרחקים

אורל ע"ד-ר נעים  
תכנון ערות ואזורי

לא תאופר  
תכנון ערות ואזורי בע"מ





1 מיתר | מטרים | יחידות

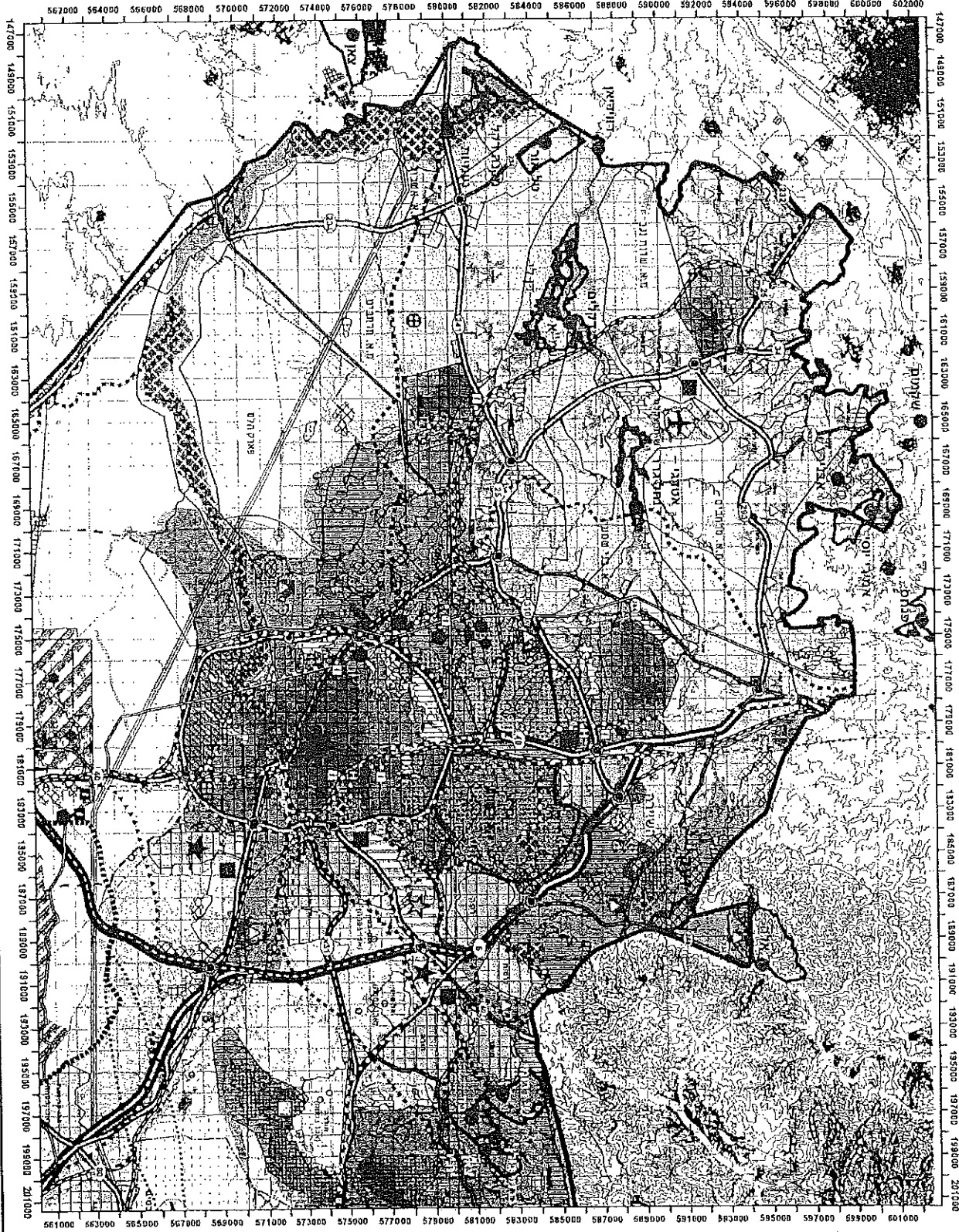
# חוות בודדים בנגב הצפוני ע"ג תמ"מ 23/14/4 - תשריט יעודי קרקע

- מקרא:
- חוות ק"מ לוסדרה
  - חוות מאגנטיות בהתקפת מפורטת
  - גבול שטח החזרה עם תמ"מ

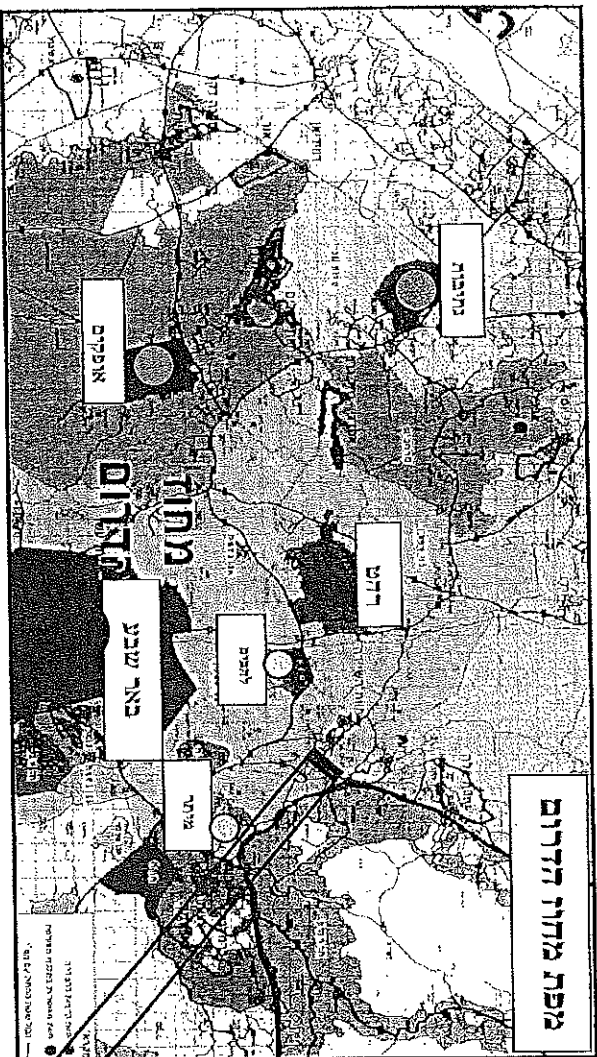
- גבול החניניה
- גבול מוניציפלי
- אזור לריתוח עירוני
- אזור לריתוח פורברי
- יישוב פורברי משולב
- אזור גוף כפרי תחליי
- אזור גוף כפרי תחליי משולב
- אזור נפש אטרופוליי
- מרחב אקולוגי
- שטח פתוח גידול

אורלי עיר-דר נעים  
תכנון עיריית אזור

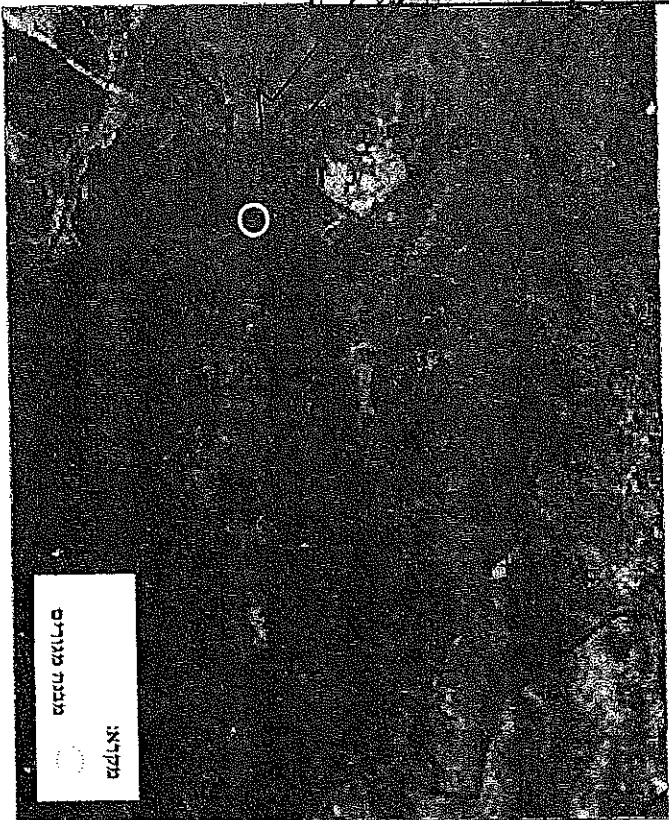
לאה תאופר  
תכנון עיריית אזור, בע"מ



# חות הר שמש- השירה



**נתוני החווה – מצב קיים:**  
 החווה הוקמה בשנת 1991.  
 שטח החווה- ע"י הקצאת מ.מ.י:  
 980 ד"ל הרשאה לרעייה.  
 1.38 ד"ל הרשאה למבני משק.  
**מבנים (סוג המידום):** קיים היתר בניה למבני משק.  
 שימושים חקלאיים: עדר צאן, גידול בעלי חיים,  
 גידולי שדה בעל ופלה.



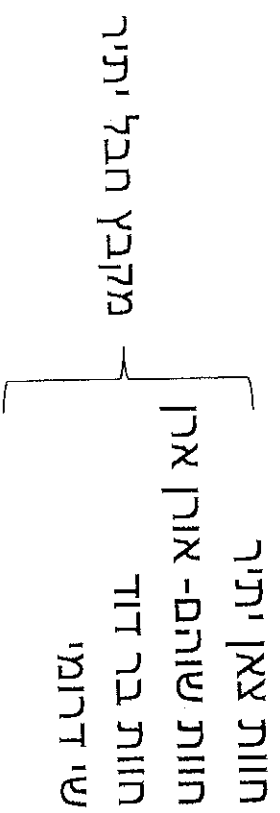
הטובא תיזאא אונא תיזאא





# דוגמאות למפרט בדוקת היתכנות תכנונית להסדרת מיזם תקלאי תיירותי

חוות הר שמש – חלק ממקבץ חבל לכיש

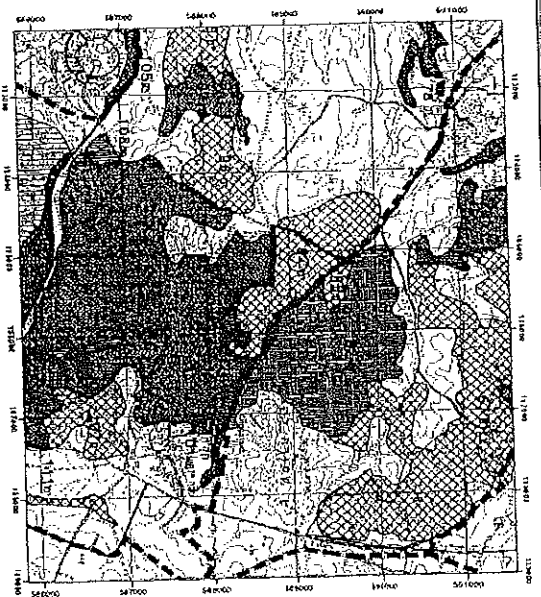


חוות צאן נבון-נחל הבשור, אשכול

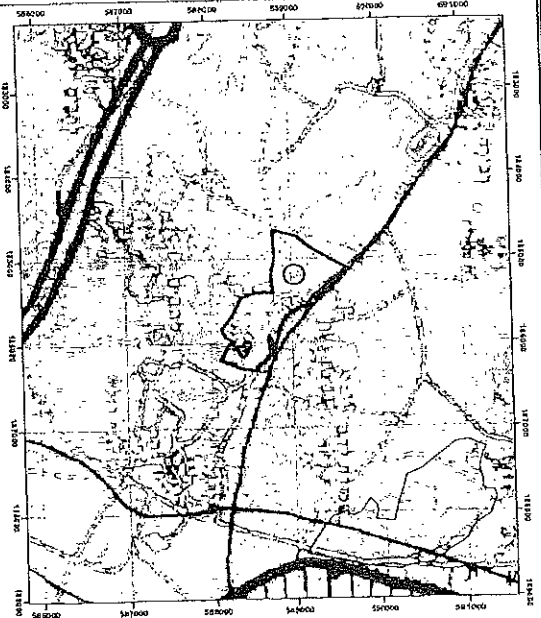


# תכניות מתאר ארציות החלוצות על האתר הנבדק

תמ"א 22 יער וייעור- יער נטע  
אדם מוצע



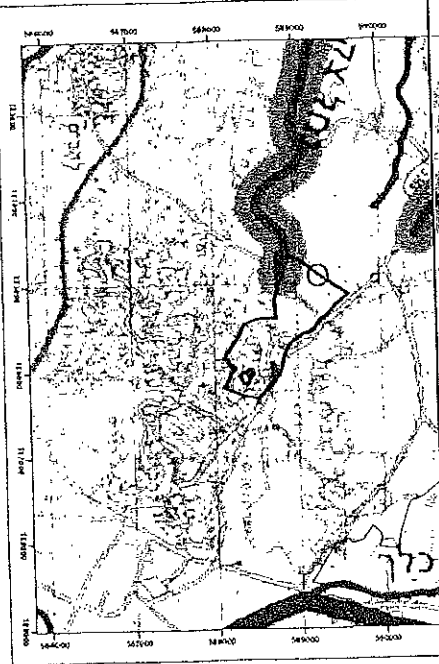
תמ"א 35 תשריט סביבה- אזור  
רגישות סביבתית גבוהה



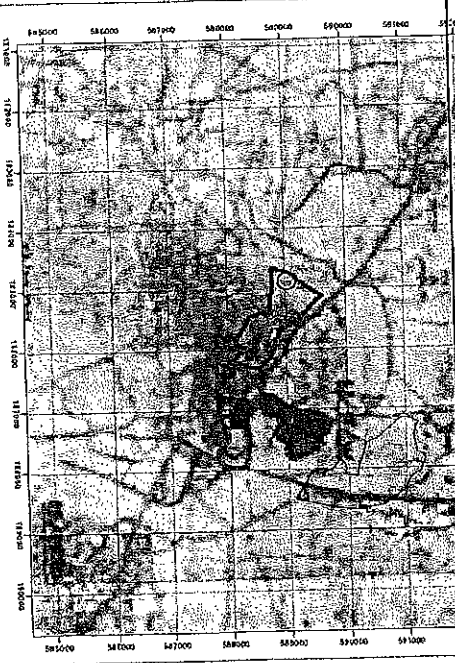
תמ"א 35- מרקם שמור משולב יחד  
עם אזור יער וייעור



תמ"א 34/ב/3 צניקוד ונחלים- עורק  
מקוד-משפ. (נחל צדלג) עם ראעות  
השפעה של 50 מ'

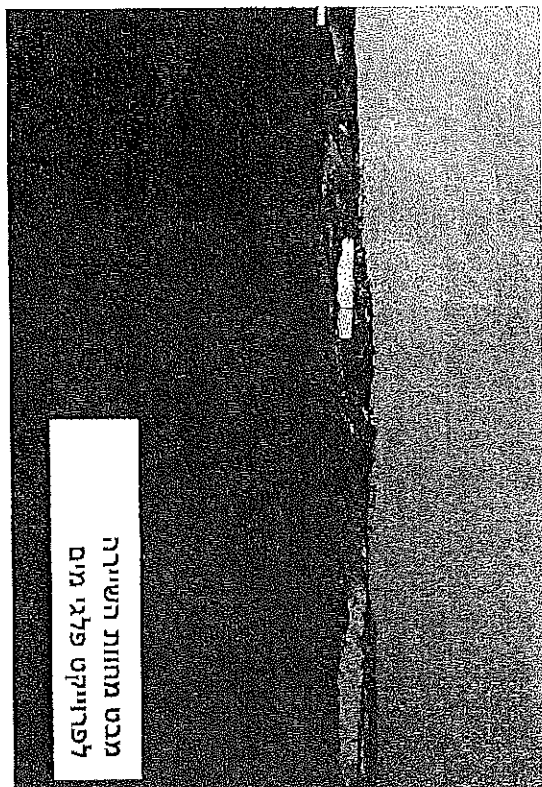


תמ"א 8 גנים לאומיים, שמורות  
טבע ונוף- התכנית לא חלה  
בשטח החווה

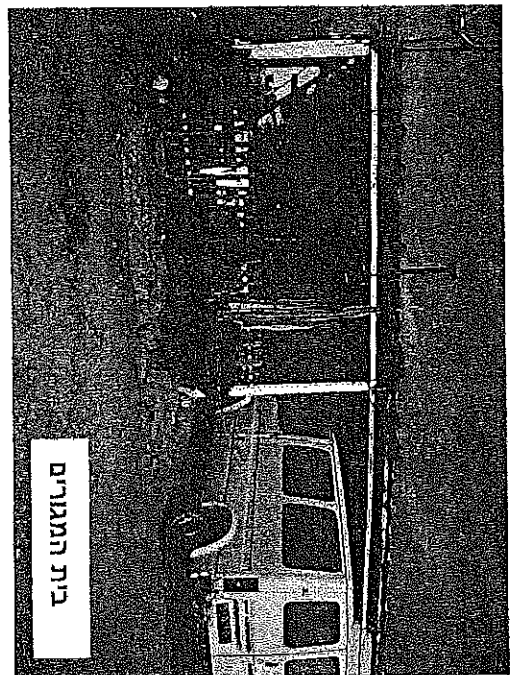


30

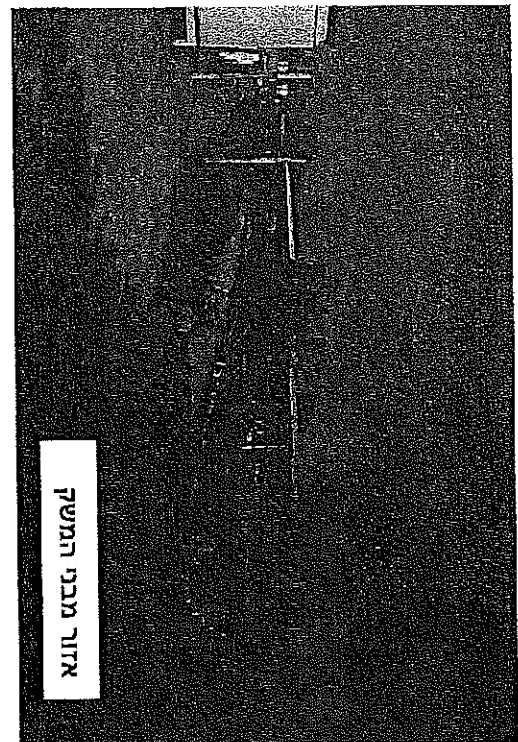
# תמונות חוות הר שמש-השיירה



מבט מחוות השיירה  
לפרויקט פלאגז מים



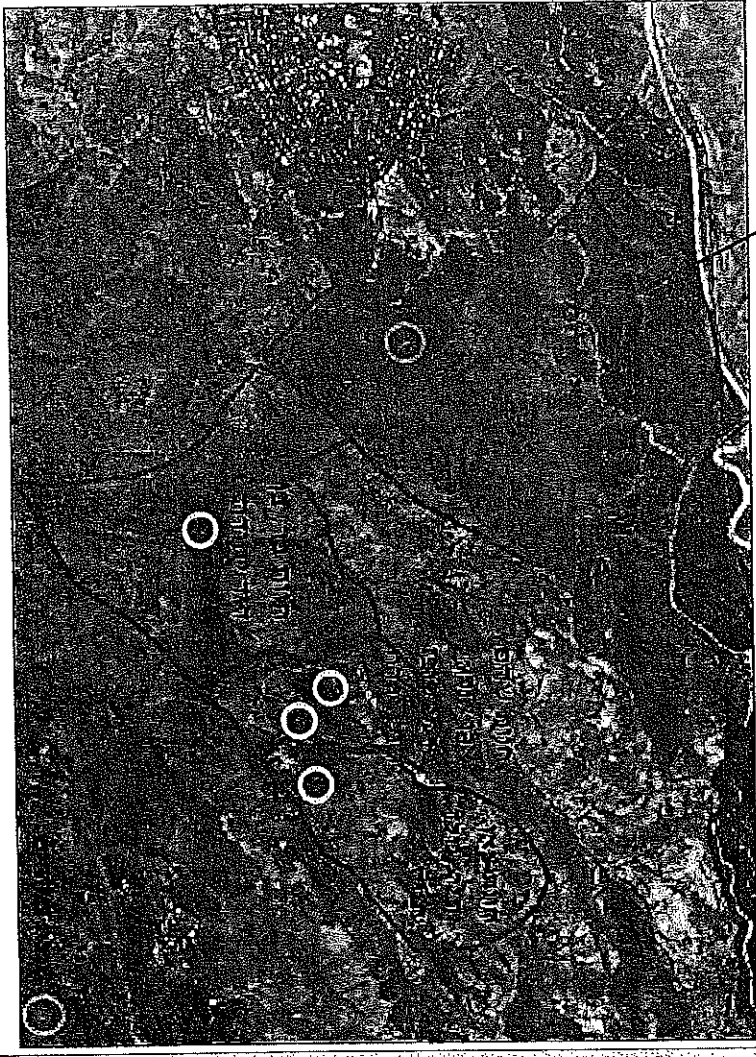
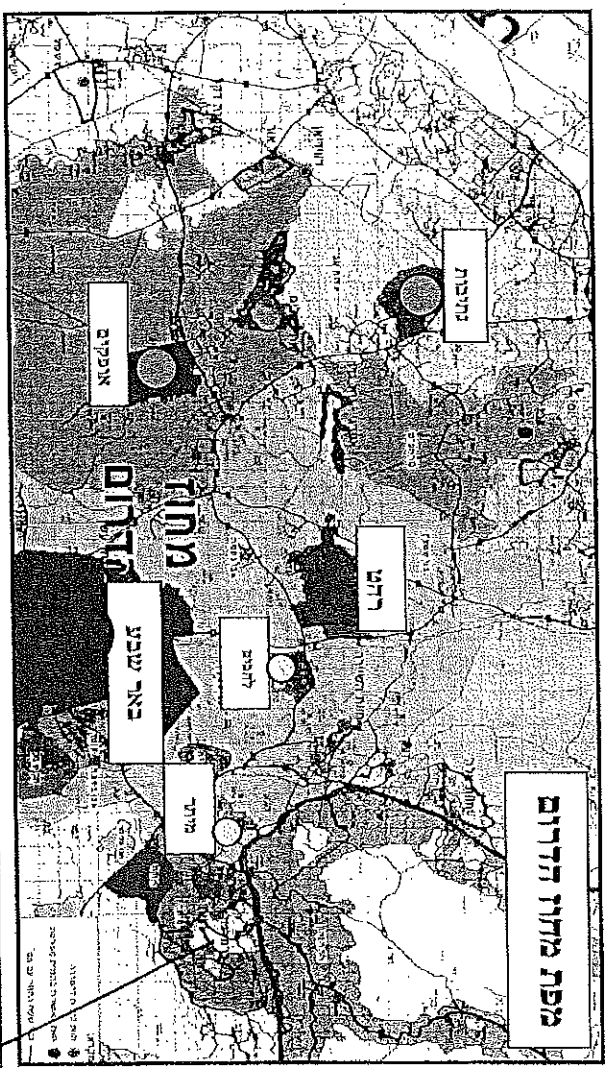
בית המגורים



אזור מבני המשק



# חות חבל יתיר

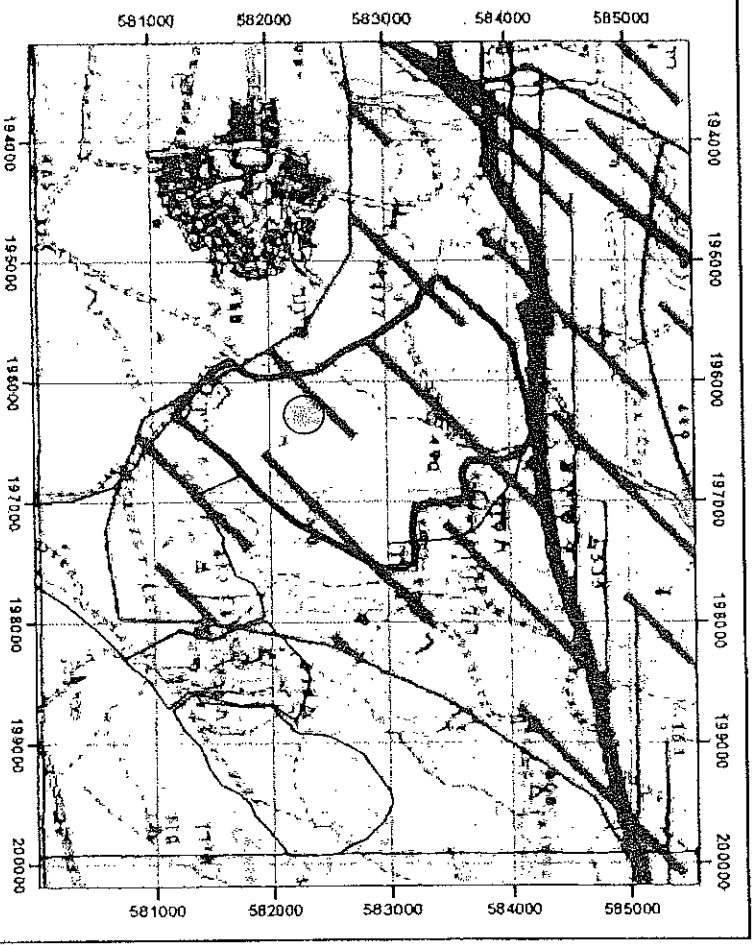
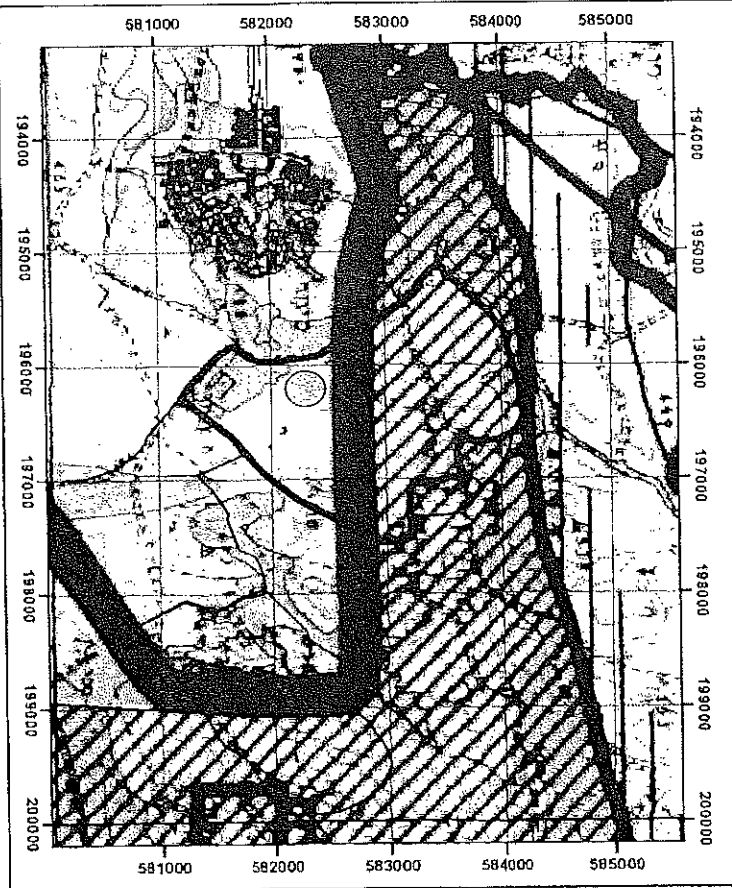


הטובא איואא אואאיהא אוא

# תכניות מתאר ארציות החליות על האתרים הנבדקים

יחידת מדידת חוות

תמ"א 35 - אזור מגורי החוות במרקם עירופי.  
 חוות צאן ויתיר במרקם שמור משולב.

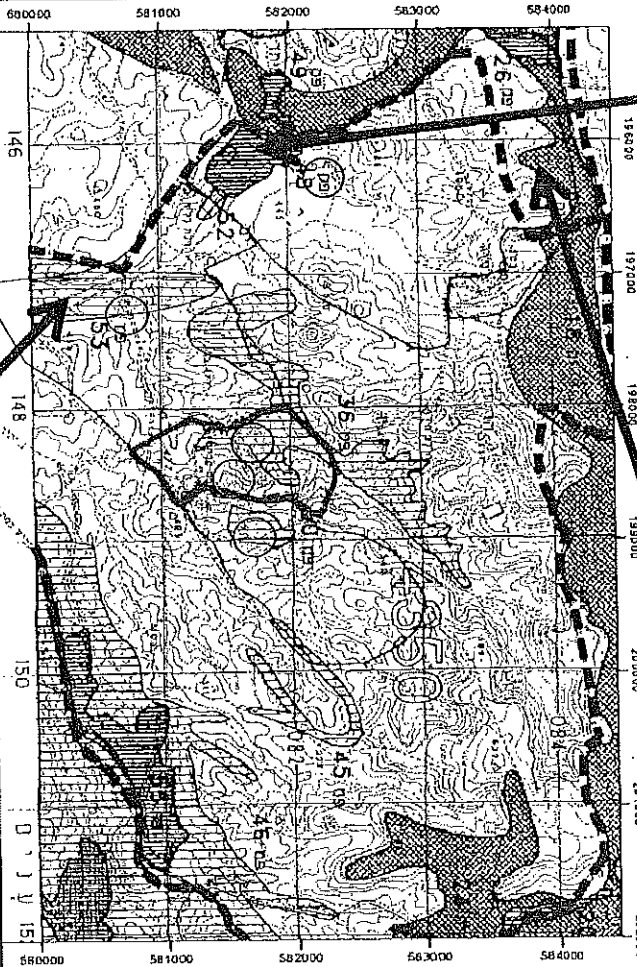


תמ"א 35 תשריט סביבה- אזור רגישות סביבתית  
 גבוהה עם שימור משאבי מים.  
 חוות צאן ויתיר וחוות כרמי גולן באזור רגישות  
 סביבתית גבוהה.

# תכניות מתאר ארציות החלות על האתרים הנבדקים

תמ"א 22 יער זינעור-

חוות שי דרומי- יער נטע אדם קיים ויער פארק קיים.

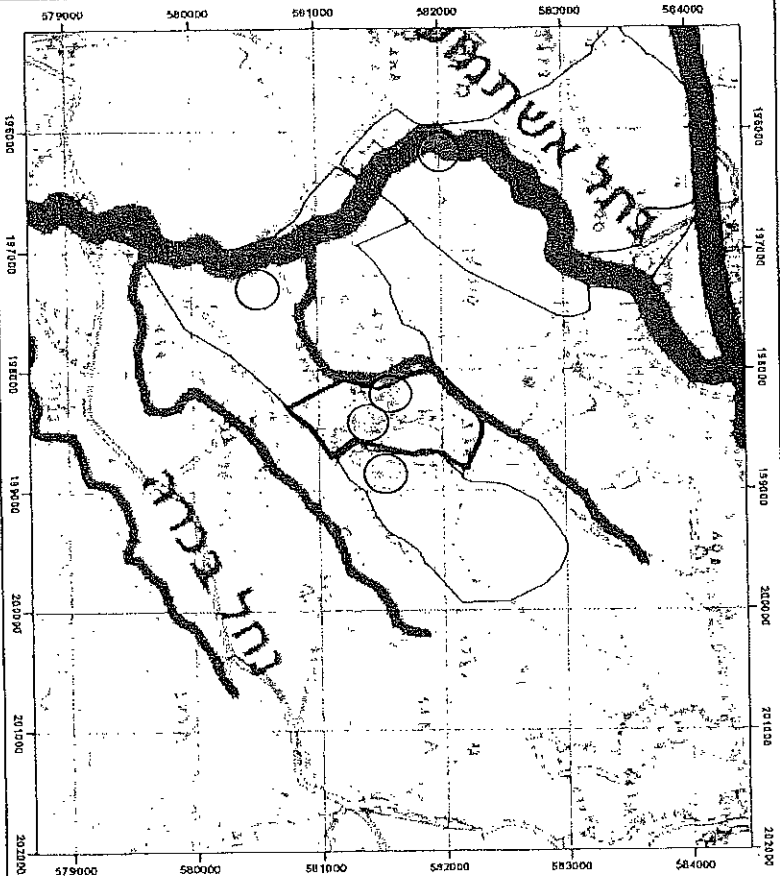


תמ"א 22 יער זינעור-  
בתחומי החוות- אזורי יער פארק מוצע.

תמ"א 3/ב/34 ניקוז ונחלים-

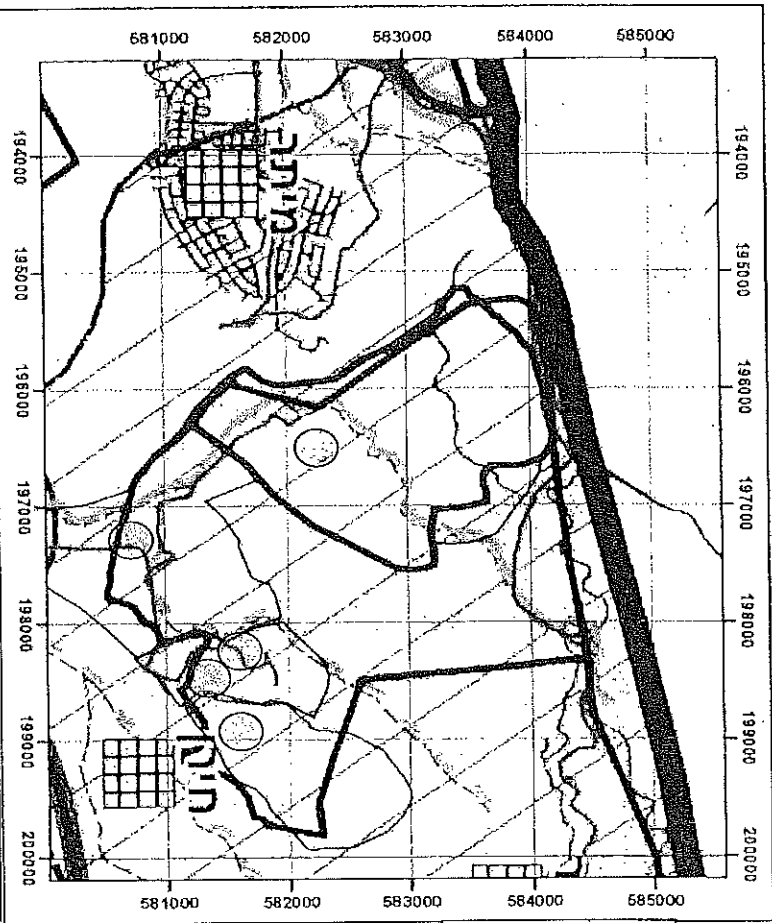
עורק ניקוז ראשי (נחל אשתמוע) עם ראעות  
השפעה של 100 מל- בחוות שי דרומי וחוות בר בן  
יהודה.

עורק ניקוז משני עם ראעות השפעה של 50 מל-  
בחוות בר בן יהודה.

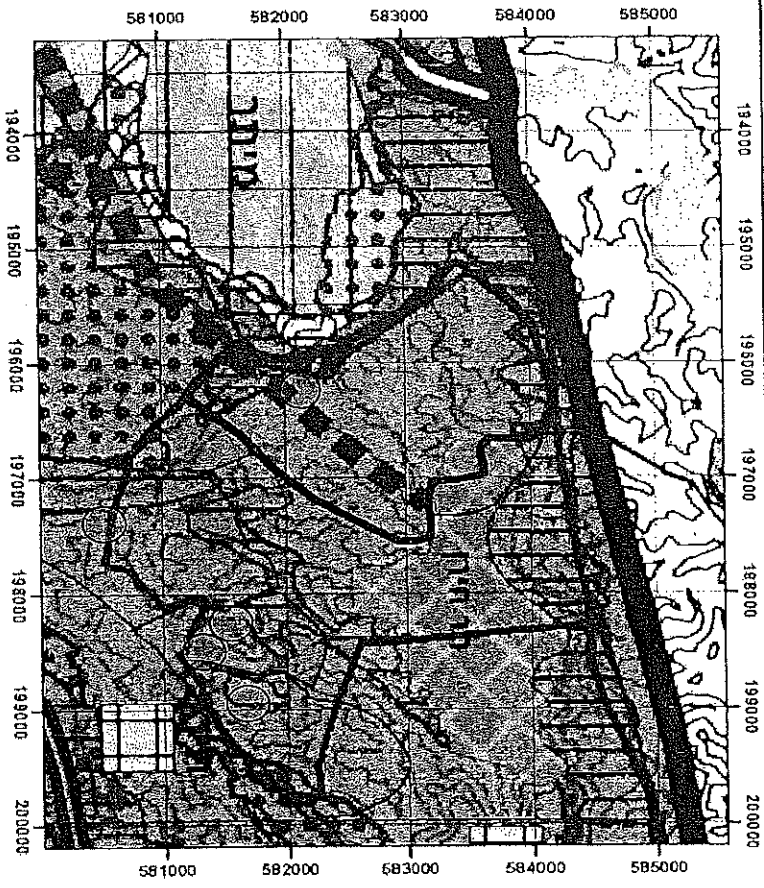


# תכניות מתאר מחוזיות החלות על האתרים הנבדקים

**תמ"מ 23/14/4 אזור באר שבע-**  
 תחום אזור מטרופוליני.  
 חוות שי דרומי- דרך נופית עוברת במזרח לאזור  
 המגורים.

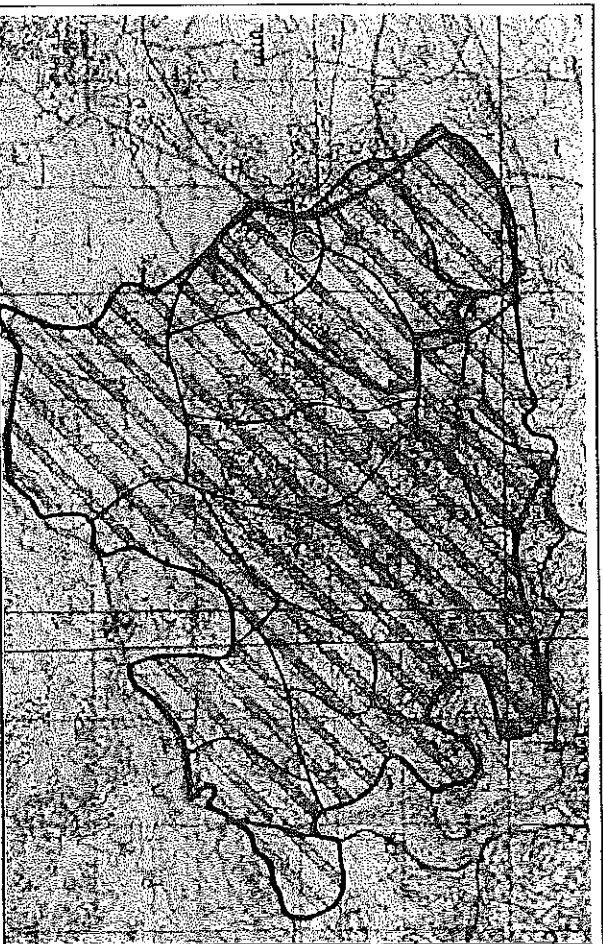


**תמ"מ 23/13/4 תשריט סביבה-**  
 מרחב אקולוגי. שטח לשימור משאבי מים.



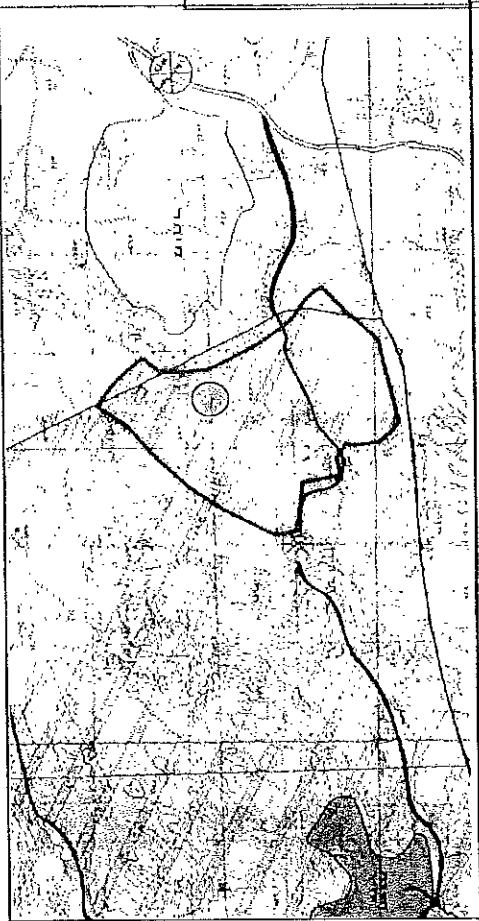
רשימת אתרים

# תכניות מתאר מקומיות החלות על האזורים הנבדקים

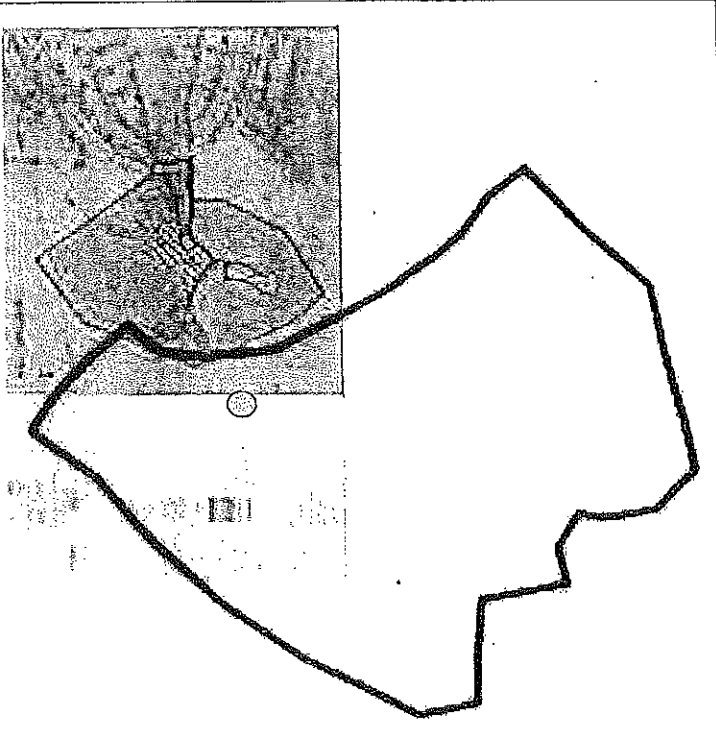


1/105/02/11 מרעה יתיר, מבנים תקלואיים- משנת 1985, היוזם- משרד התקלואות. החוות נמצאות בשטח תקלאי. בתחומי החוות שי דרומי ובר בן יהודה נמצא אזור לבניית מכלאות- מבני עזר תקלואיים.

105/02/11 מחנה יתיר- משנת 1982. היוזם- הסוכנות היהודית לא"י המחלקה להתיישבות חבל הנגב. החוות נמצאות באזור תקלאי במיועד לשלחין, בעל או מרעה.

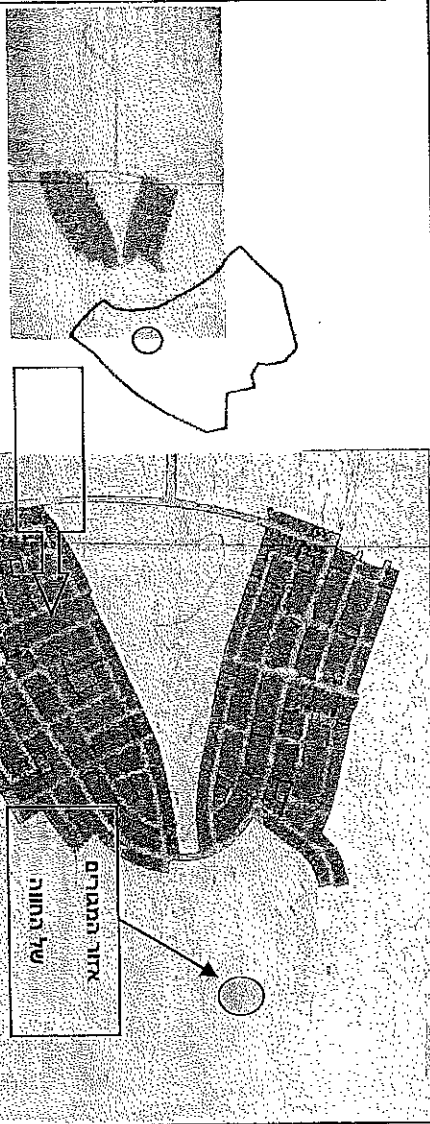


# תכניות מתאר מקומיות באמידות לחוות שי דרומי



4/101/02/15 מיתר, בית עלמין -  
 אושרה ב- 1990,  
 ביוזמת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

1/113/03/14 מיתר מגורים- אושרה בשנת 1986.  
 היוזם- אמודת מתיישבי נחל חברון- מייסדי מיתר.  
 מגורי החווה נמצאים במרחק של 200 מ' מתחום השטח הבנוי של מיתר.



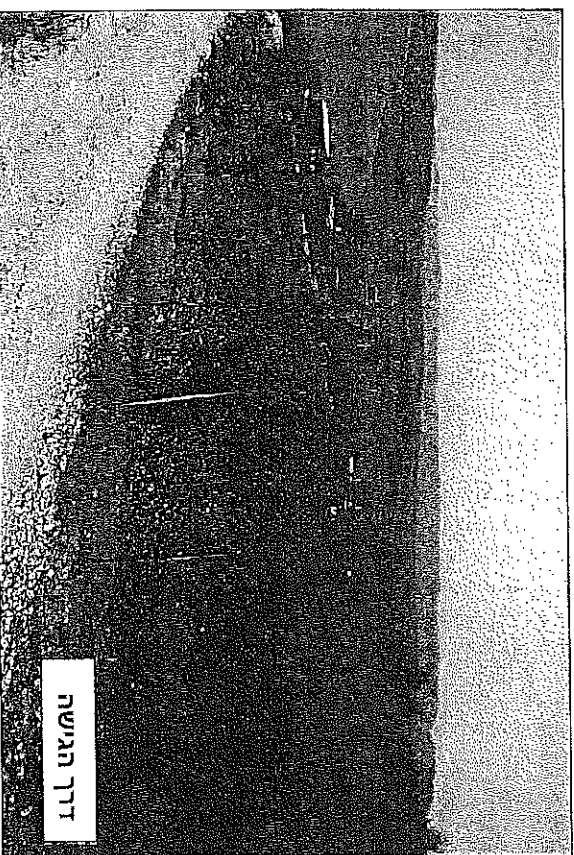
## הצעת פתרון תכנוני לחוות

<p>חלופה ב' 1: הלנת תוכנית לניקוב חוות לחבל יתיר, תוכנית המבטאת מגוררים, מבני משק ופועילות הידרותרית. (שביל ישראל עובר בסמוך לחווה, דרך ירונופיסין).</p>	<p>גלילי חוות שם דרומי שני</p>	<p>9</p>
<p>חלופה ב' 2: הטמעת החוות במסגרת התוכנית למבטאות ערד. התכנית להתעסקות כפרית- חקלאית באזור מבטאות ערד נמצאת ברכס. היזמה להנחה: משרד ראש הממשלה והתמיכה להתעסקות.</p>	<p>גלילי חוות בל בן דוד ירודד</p>	<p>10</p>
<p>חלופה א' בעליות יתיר ויש לבדוק אותה עם התקדמות הליו האישוי של התוכנית הייל.</p>	<p>גלילי חוות שרה/ אלן אולן</p>	<p>11</p>
<p>חלופה א' בעליות יתיר ויש לבדוק אותה עם התקדמות הליו האישוי של התוכנית הייל.</p>	<p>גלילי חוות צאן יתיר גליל עמנוס</p>	<p>12</p>

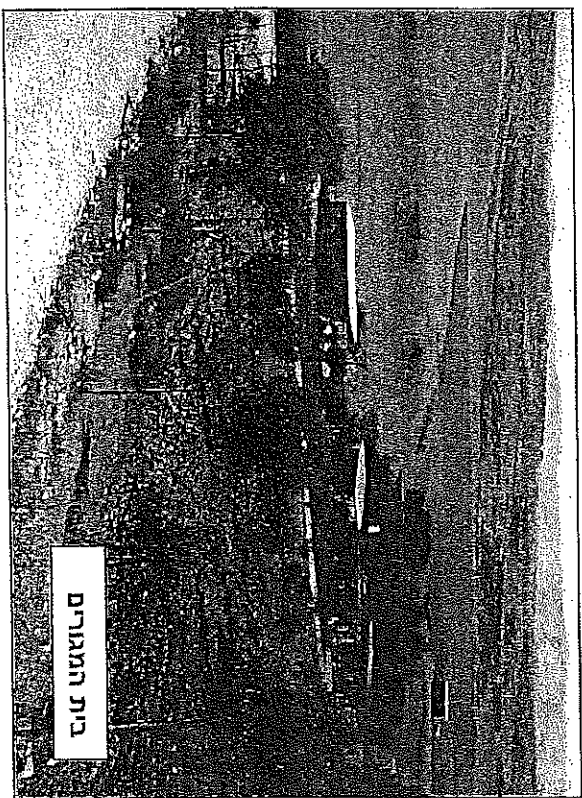
חולת חבל יתיר



# חוות שם, שי דרומי

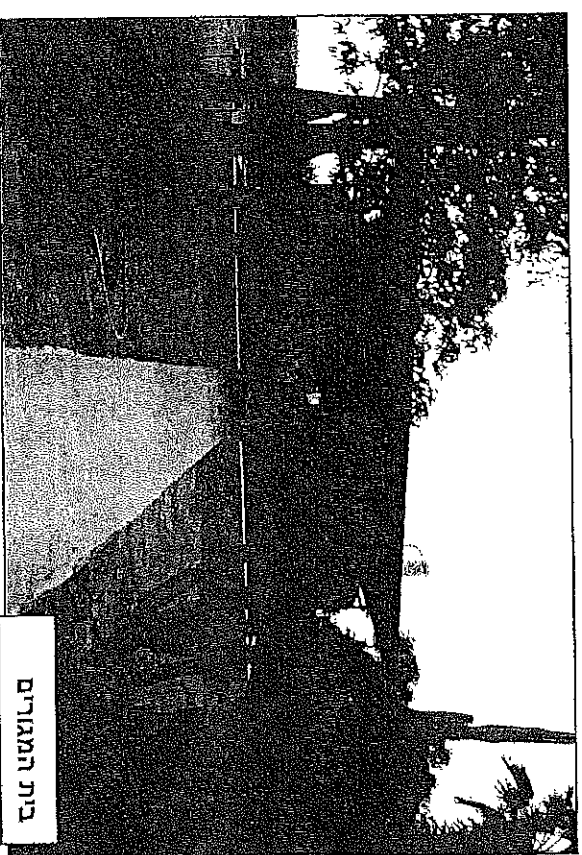


דרך הגישה

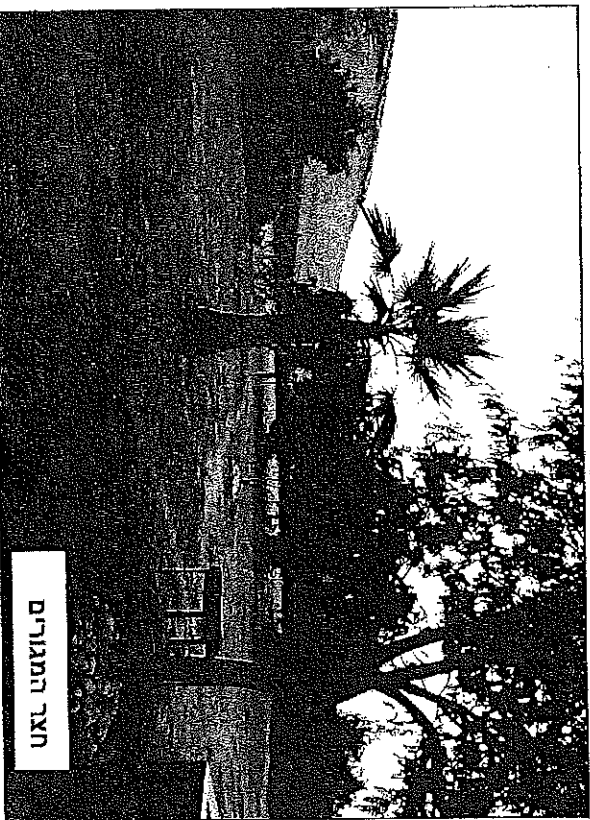


בית המגורים

# חוות בר, בן יהודה



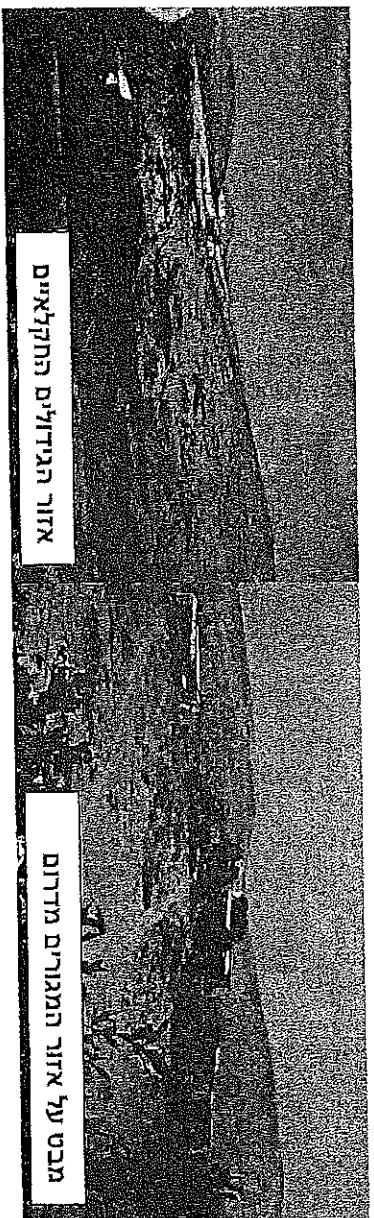
בית המגורים



מאגר המגורים

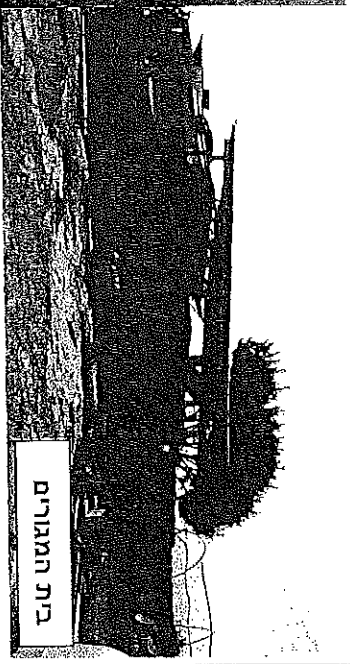


# חוות שחם/ ארן אורן



אזור הגידולים החקלאיים

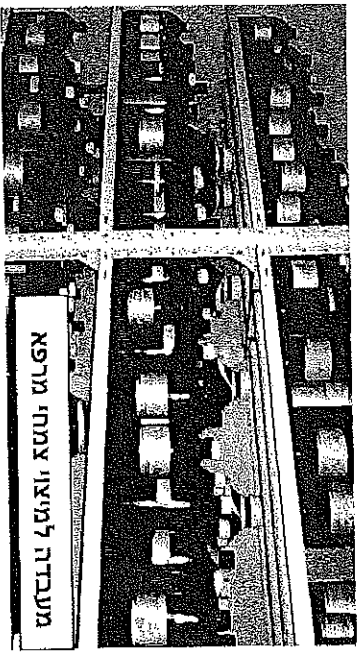
מבט על אזור המגורים מזרם



בית המגורים



דרך הגישה ובתי החווה על הגבעה

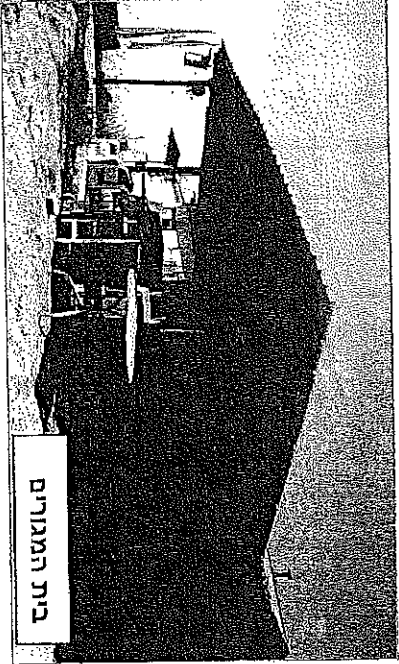


מעבדה למיצוי צמחי מרפא

# חוות צאן יתיר



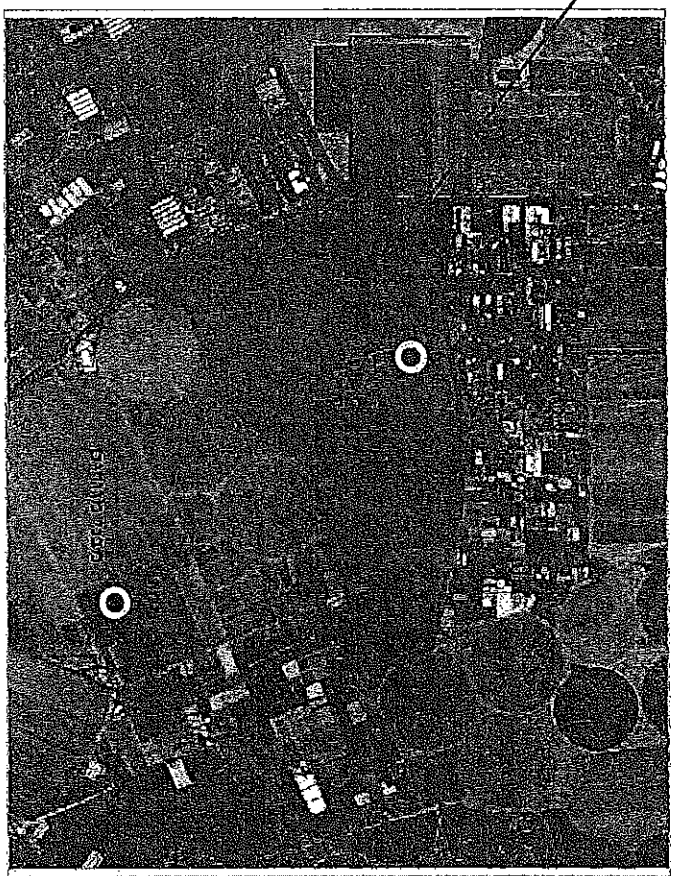
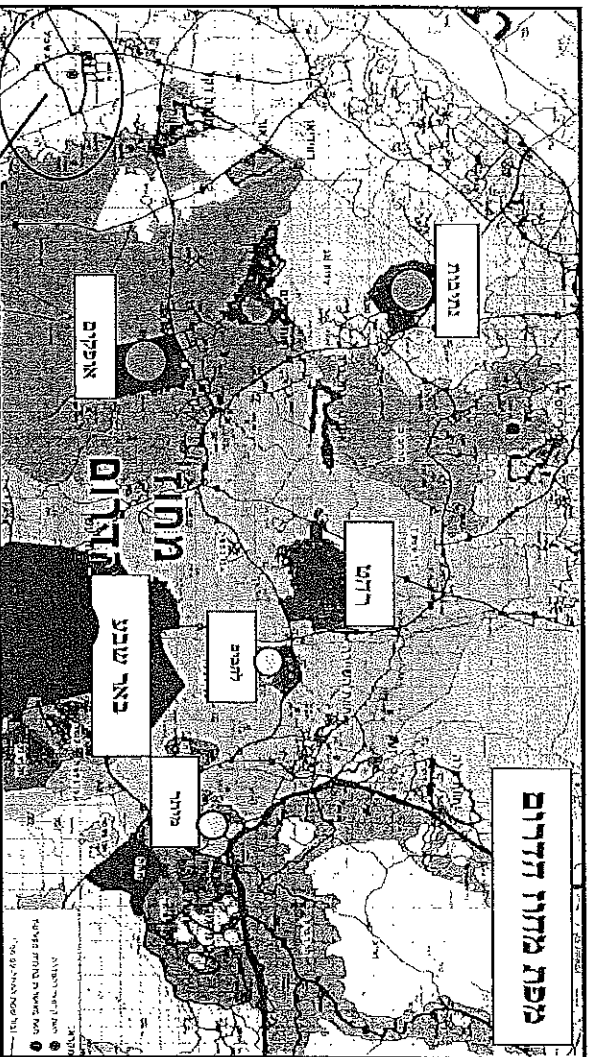
דרך הגישה ואזור המשק



בית המגורים



# חוות צאן, רות וחובב רבון



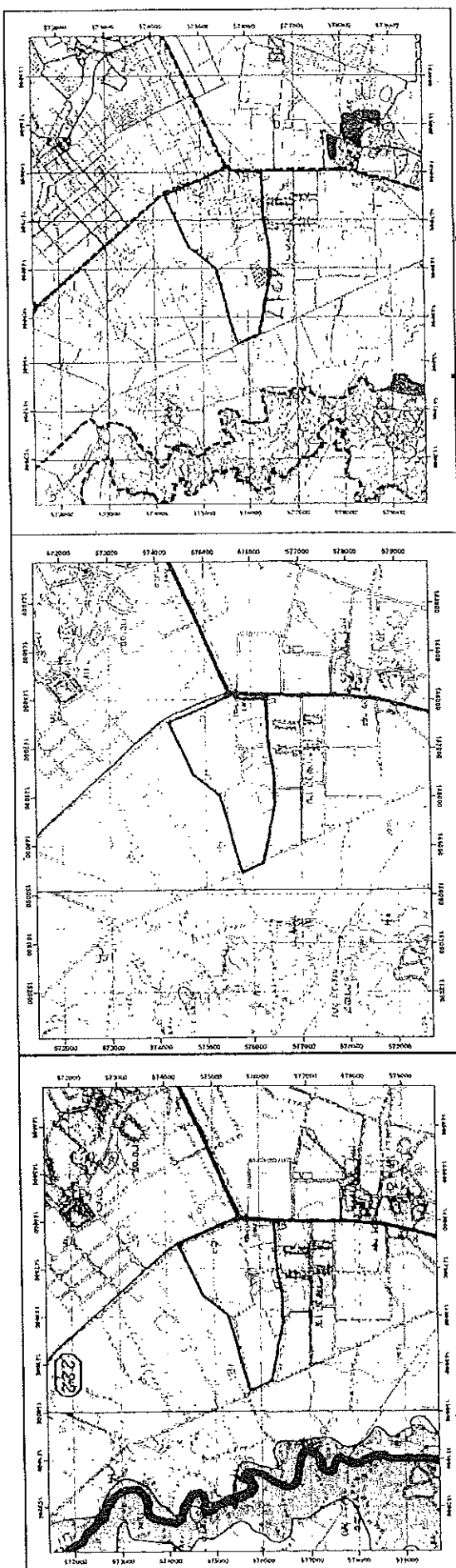
- נתוני החווה מצב חודי:**
- תחילת חוזה אחרון לגידולי שדה בעל-1.9.2000
  - תחילת חוזה אחרון לנחלה, חכירה ל-49 שנה-15.2.1981
  - תחילת חוזה אחרון למרעה עשבוני-1.9.2001
  - תחילת חוזה אחרון לגידול שדה-שלחין-1.9.2002

# תכניות מתאר ארציות החליות על האתר הנבדק

תמ"א 22 יער ויעור- בשטחי החווה אין שטחי יער

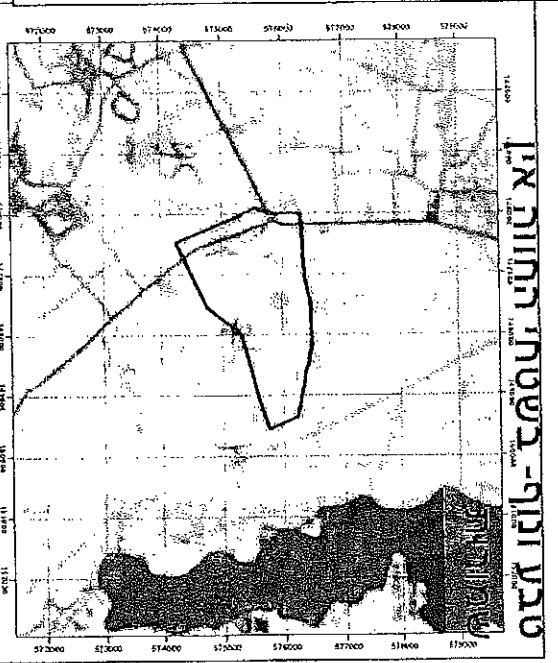
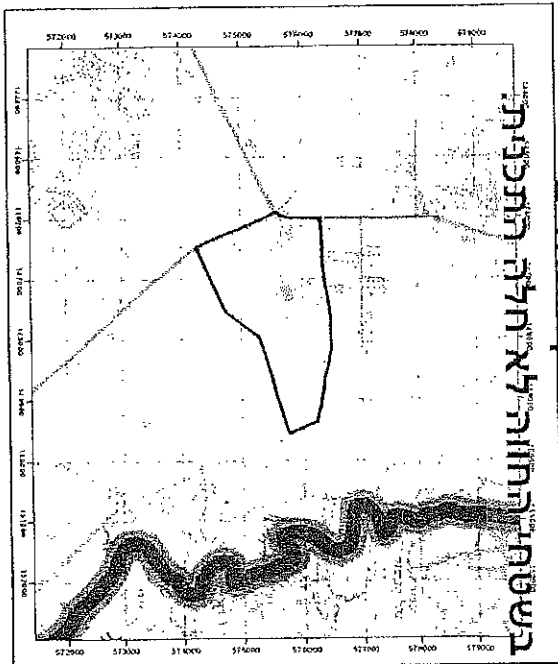
תמ"א 35 תשריט סביבה - בשטחי החווה אין מגבלות סביבתיות

תמ"א 35- מרקם כפרי



תמ"א 3/ב/34 ניקוז ונחלים-

תמ"א 8 גנים לאומיים, שמורות



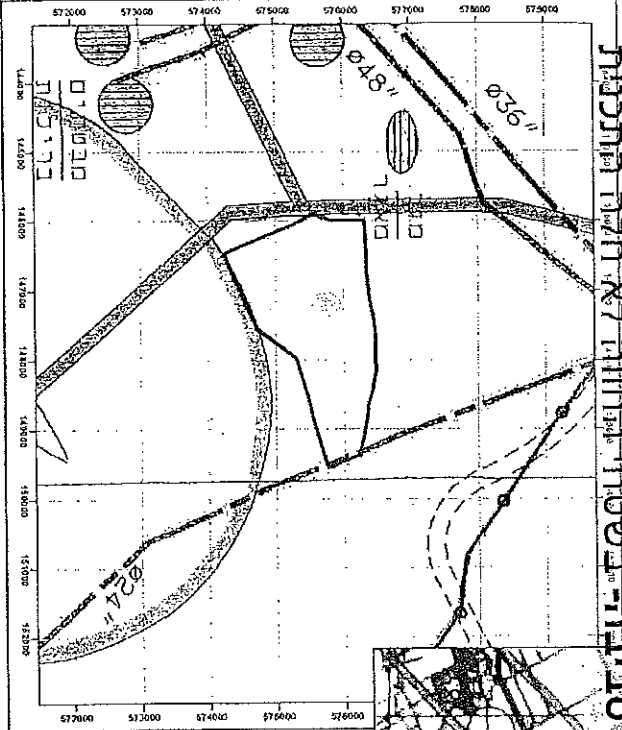
# תכניות מתאר מחוזיות החליות על האתר הנבדק

תמ"מ 14/4 מחוז דרום-אזור החמורה מוגדר  
כשטח תקלילאי



סביבתה- בשטחי-התחזוקה לא חלה התכנית

תמ"מ 14/4 מחוז דרום, תשריט



## תכניות מתאר מקומיות החלות על האתר הנבדל

<p><b>תכנית מס' 3/285/03/7 - מושב עין הבשור</b>  <b>תכנית בהיתכנות תכנונית גבוהה.</b>  <b>תכנית משנת 2001, היוזם - עין הבשור.</b>  <b>מטרתה יצירת מסגרת תכנונית להרחבת ישוב ע"י איחוד וחלוקה בייעודי קרקע בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.</b></p>	<p><b>תכנית מס' 2/285/03/7 - מושב עין הבשור</b>  <b>התכנית משנת 1997, היוזם- משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית- מחוז הנגב.</b>  <b>מטרתה יצירת מסגרת תכנונית להרחבת היישוב ע"י שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.</b></p>
--	---



## האעת פתרון תכנוני לחווה

<p>חלופה ג' 2: הכנת תוכנית מפורטת לחווה הקלאסית צמודת דופן למושב עין הבשור או כהרחבת מושב עין הבשור. קיים היתר בניה לבית המגורים. יש להסדיר באתר מבנים רבים ושימוש תיירותי.</p>	<p>אשכול</p>	<p>חוות צאן רזת וחובבנבון</p>	<p>21</p>
---	--------------	-----------------------------------	-----------