

- טיוטא -

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס'

שם תוכנית: תכנית למבנים חקלאיים במחוז הצפון

צפון

מחוז:

מרחב תכנון מקומי:

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף

הפקדה



עידכון: 29.12.11

עותק הכולל הכל - לקראת הגשה למחוזית

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

דברי הסבר לתוכנית

מדיניות:

החקלאות היא ענף כלכלי חיוני העוסק בייצור בשני אופנים עיקריים: גידולים צמחיים - תבואות, ירקות, מטעים וגידולים אחרים; וגידול, אחזקה וטיפוח בעלי חיים, כולל בעלי כנף ודגים. החקלאות הינה ענף דינאמי ביותר, בעל צמיחה מהירה כתוצאה משינוי בטכנולוגיה החקלאית, תגובה לתנאים סביבתיים משתנים (אקלים, קרקע, היצע המים) שינוי בתנאי השיווק ועוד. **הצורך בשמירה על התחרותיות בענף מחייב חתירה מתמדת ליעילות בייצור.** צורך זה כולל פיתוח חקלאות מתחכמת הנשענת על ידע ומשתמשת בו בכדי להביא לייצור יעיל ואיכותי ככל הניתן ליחידת שטח ומים, תוך שימוש מבוקר במשאבי טבע. לצד ייצור מזון וחומרי גלם, יש לחקלאות בישראל תרומות ציבוריות חשובות, ביניהן: שימור ושמירה על הקרקע, אספקת תעסוקה, שמירה על אורח החיים הכפרי, שמירה על רצף שטחים פתוחים, אקולוגיה, ערכי נוף ומורשת, ועוד. **טיפוח חקלאות רב-תפקודית, המשיאה את מגוון תועלותיה, הינו נדבך יסודי בפיתוח בר קיימא של החקלאות והכפר.**

קיומה ופיתוחה של חקלאות מודרנית ומתקדמת מחייב הקמת מבנים חדישים ומרווחים העומדים בדרישות השיווק ואיכות המוצר ונתמכים במבני שירות ראויים. היקפי העיבוד והייצור החקלאי הנדרשים לפרנסת החקלאי עולים בעקביות. בנוסף, היקפי הבניה לגידול בעלי חיים עלו בשל הדרישות לקירוי חצרות והצורך לעמוד בדרישות איכות הסביבה. מתוך כל אלה ובהתייחס לעובדה כי השטחים הפתוחים הולכים ומצטמצמים קיימת מצד אחד חשיבות לשמור את מירב האפשרויות לפעילות חקלאית לסוגיה ומצד שני להתוות עקרונות לפיתוח החקלאי. השימוש במבנים חקלאיים הינו נגזרת של מגמת השיפור והיעול של הייצור החקלאי והוא תורם להגדלת היבול ליחידת שטח, לחיסכון במים, להגנה מפני מזיקים ונזקי אקלים, לוויסות עונת ההבשלה של הפרי, ועוד.

מבנים כגון בתי אריזה וטיפול בתוצרת חקלאית, מאפשרים לטפל באופן ראוי ויעיל בתוצרת חקלאית, בהתאם לסטנדרטים הנדרשים על ידי השווקים בעולם. בגידול ואחזקת בעלי חיים, נועדו המבנים החקלאיים לשפר את רווחת בעלי החיים, לשמור על איכות הסביבה מפני זיהומים פוטנציאליים, להגן בפני איומים וטרוריים ועוד. לשימוש במבנים חקלאיים מספר יתרונות מבחינת פיתוח חקלאות בת קיימא. מבנים חקלאיים כגון חממות ובתי צמיחה מאפשרים לשלוט על תנאי האקלים ולצמצם את השימוש במשאבי טבע המצויים במחסור (מים, קרקע). מבנים מסוג זה מאפשרים, בנוסף, לצמצם את השימוש בחומרים בעלי פוטנציאל זיהום (חומרי הדברה). למבנים חקלאיים עשויה להיות גם השפעה סביבתית ונופית בלתי רצויה. מבנים חקלאיים עלולים לפגוע ברצף השטחים הפתוחים; מבנים גדולים ובעלי מאפיינים תעשייתיים יכולים לבלוט בנוכחותם על רקע הסביבה הטבעית ולייצר מרכזי תעסוקה בהיקף גדול שאינו מתאים למרחב הכפרי הפתוח. לפיכך ישנם מצבים ומקומות בהם תהיינה מגבלות בהקמת מבנים חקלאיים.

היבט נוסף הינו החשש כי מבנים שנדרשו במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים, יוסבו לאחר הקמתם ומסיבות שונות, למטרות אחרות ושלא כחוק.

הגדרת המבנים החקלאיים:

מבנים חקלאיים הינם מבנים התומכים ומסייעים לפעילות החקלאית, ומשמשים במישרין לייצור חקלאי, או לגידול בעלי חיים.

נהוג לסווג את המבנים החקלאיים כך:

- א. מבנים בהם מתבצעת פעילות הייצור החקלאי:
 - מבנים לגידולים צמחיים: חממות, בתי רשת, מנהרות גידול ועוד.
 - מבנים לגידול, אחזקה או טיפול בבעלי חיים (כולל בעלי כנף ודגים).
 - ב. מבני שירות התומכים בני"ל, מבנים לאחסון מזון של חיות משק ומבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית לאחר קטיף, כגון: אחסון, קרור, מיון ואריזה.
 - ג. מבנים נוספים המשמשים בהיקפים קטנים יחסית לעיבוד של תוצרת חקלאית מקומית, כגון: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יצור ריבות, מיצים, תבלינים ועוד, וזאת בקשר ישיר לפעילות הייצור החקלאי במקום.
- הגדרה של המבנים החקלאיים ראה סעיף 1.9 להלן.

גודל המבנים:

התפיסה הבסיסית הינה כי המבנה החקלאי נדרש לשם שירות של המשק החקלאי שבו הוא מוקם. נדרש להצדיק את גודלו של המבנה החקלאי על בסיס היקף הפעילות החקלאית של בעל המשק. מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר הינה כי לא יקבעו הגבלות להקמתם או לגודלם של בתי הצמיחה, פרט לאזורים בהם ערכי הטבע והנוף חשובים במיוחד (למשל אזורים שהוגדרו כ"מסדרונות אקולוגיים", שמורות טבע, שמורות נוף וכו'). בשטחים פתוחים יוגבל גודל מבנים לשירות ותמיכה בעיבודים חקלאיים למינימום ההכרחי הנדרש. גודל המבנה בשטח הפתוח צריך להיות כזה שישתלב בצורה מיטבית בשטח.

לפיכך יש לקבוע גודל מקסימאלי למבנים לגידול ואחזקה של בעלי חיים במשק משפחתי בישוב כפרי, שמעבר לו יידרש למקם את המבנים באזור לתעשייה חקלאית או למבני משק. הגודל המקסימאלי יקבע לכל סוג מבנה בנפרד. במקרים יוצאים מן הכלל, בישובים בהם קיימת התמחות בענפים מסוימים, תיבחן מדיניות זו בהתאמה לכושר הנשיאה של הישוב ולרצון תושביו.

מיקום מבנים חקלאיים:

התפיסה הינה כי ככלל, מבנה ראוי שיימצא בקרבת מבנים אחרים ולא בשטח הפתוח. לשם כך אומצו אמצעים והנחיות המורים על הכוונת בנייתם של מבנים אל אזורים בנויים, או מאושרים לבנייה, או אל קו המגע בין האזור הבנוי והפתוח ("צמידות דופן"). זאת מתוך תפיסה כי בניה בשטח פתוח יוצרת מטרדים ויזואליים, קיטוע בתי גידול ותהליכים טבעיים אחרים, ועלולה להביא לבניה נוספת בסמוך אליה.

המקרה של מבנים חקלאיים הינו מקרה מיוחד על רקע זה, מכיוון ששיקולים חקלאיים-תפקודיים מביאים לכך כי יש צורך למקם חלק מהמבנים החקלאיים בסמוך למקום העיבוד, כלומר בשטחים החקלאיים-הפתוחים. מיקום אחר עשוי לפגוע בייצור החקלאי או בתוצרת החקלאית. דוגמא מובהקת הינה בתי צמיחה – שמטבע הדברים מקומם בשדה החקלאי הפתוח. דוגמא אחרת הינה בתי אריזה לגידולים חקלאיים מסוימים, שלא ניתן להוביל אותם למרחקים ארוכים ללא טיפול

אחר-קטיף, בלי שתגרם פגיעה באיכות התוצרת (למשל תותים).

השטחים הבנויים בהם ניתן להקים מבנים חקלאיים הינם משלושה סוגים: חלקות א' בנחלות (במושבים), אשר סמוכות לבתי המגורים; שטח תעסוקה יישובי (מבנה משק); או שטח תעסוקה אזורי.

מקרה נוסף הינו המשקים שאינם מבוססים על נחלות. משקים אלו פועלים בדרך כלל בקרקעות פרטיות, ביישובים כפריים ועירוניים, יהודיים ולא-יהודיים. במשקים אלו אין אזור המיועד למבנים חקלאיים (כדוגמת חלקה א' במושבים או אזור משקי בקיבוצים). מורכבות נוספת למתן מענה למבנים חקלאיים ביישובים אלו הינה כתוצאה ממבנה הבעלות הפרטי והקושי למצוא קרקע זמינה להקמת מבנים במיקום הנדרש על ידי בעל המשק, או המחויב על ידי רשויות התכנון.

משרד החקלאות ופיתוח הכפר רואה בעקרון צמידות הדופן בפיתוח אחד מאבני היסוד המנחות את עבודתו. לפיכך קיימת עדיפות למיקום מבנים חקלאיים בצמידות לאזורים המבונים ביישוב (לדוגמא, במושבים, במסגרת חלקה א שהיא חלקה מופרת ומבונה ממילא). זאת במקרים שבהם מיקום המבנים החקלאיים במרחק מהשטח החקלאי שאותו הם משרתים אינו פוגע בפעילות החקלאית, ביעילות הייצור החקלאי או מתנגש בדרישות וטרינריות הכרחיות.

מבנים שאין הכרח למקמם בשטח הפתוח – יש למצוא להם מקום במתחם בנוי, במסגרת הנחלות, במתחם משקי-יישובי או באזור תעסוקה או אזור לתעשייה חקלאית או מבני משק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית להקמת מבנים חקלאיים במחוז הצפון	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1 יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית		
שטחו של מחוז הצפון משרד הפנים.		שטח התוכנית	1.2
הגשה	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
21.3.11	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת. כן	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4 יפורסם ברשומות
ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות לחלק מהמבנים ובחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
ללא איחוד וחלוקה.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
כן			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כללים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y
1.5.2	תיאור מקום	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית ישראל
		• התייחסות לתחום הרשות נפה כל תחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	ישוב ישראל שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית			
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן
	מחקו את המיותר: • מוסדר • לא מוסדר	מחקו את המיותר: • חלק מהגוש • כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש / תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג היחס	מספר תוכנית מאושרת
			• שינוי	גי'6540
27.12.2005	ילקוט פרסומים 5474	תשריט מרקמים : תשריט הנחיות סביבתיות :	• כפיפות	תמ"א 35
30.7.2007	ילקוט פרסומים 5696	תשריט יעודי קרקע : תשריט הנחיות סביבתיות :	• כפיפות •	ת.מ.מ/9/2

הערה : במקומות ברגישות 6 על פי תמ"מ 9/2 בהם יש סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מקומית תקפה עם זכויות מופחתות, תותר בניה ע"פ התכנית המקלה בנושא ההוראות והזכויות.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דורון רוהטין, סיגלית מירון פיסטינר - יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ; רענן אמואל ורותי פרום, משרד החקלאות ופיתוח הכפר	11.10.2010			-	מחייב	הוראות התוכנית
		דרומית שקד - יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ;		4		1: 100,000	מנחה	תשריט התוכנית
		דרומית שקד - יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ;		1		1: 250,000	מנחה	נספח הבהרה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית										
1.8.1										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
מנהל תחום תכנון	רענן אמויאל			משרד החקלאות ופיתוח הכפר	941079212	ת.ד 30 בית דגן 50250	03-9485572		03-9485811	raanana@moag.gov.il

יזם בפועל										
1.8.2										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
				משרד החקלאות ופיתוח הכפר	941079212	ת.ד 30 בית דגן 50250	03-9485572		03-9485811	

בעלי עניין בקרקע										
1.8.3										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל

מחקו את המיותר:

- בעלים
- חוכר
- שוכר *
- דייר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
1.8.4										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולרי	פקס	דוא"ל
עורך	אדריכל דורון רוהטין	050008366	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	511525305	יעד, ד.נ. משגב 20155	04-9902215	052-3733722	04-9909990	doron@yaad-arc.co.il
עורכת	מתכנתת סיגלית מירון פיסטינר	059092684		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	511525305	יעד, ד.נ. משגב 20155	04-9902215	052-3869425	04-9909990	sigi@yaad-arc.co.il
אדריכלות נוף	אדריכלית נוף	013660691	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	511525305	יעד, ד.נ. משגב 20155	04-9902215		04-9909990	Karen@yaad-arc.co.il

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
כללי:	
קרקע חקלאית	אזור שייעודו חקלאי או נוף כפרי פתוח כמשמעו בתמ"מ 2 תיקון 9. אזור זה מיועד לעיבוד חקלאי, מרעה ושימושים חקלאיים, הכל על פי הגדרתו בתוספת הראשונה לחוק, ובכפוף למגבלות והוראות בניה בתכנית זו.
שטח מיועד לבינוי (כהגדרתו בתמ"א 35)	שטח שניתן להקים בו, לפי תכנית מקומית , מבנים וכן שטח המיועד על פי תכנית כאמור לשצ"פ, שפ"פ, שטחי נופש ופנאי, המהווים חלק מהישוב, ולמעט שטח המיועד לאחת מהתכליות המפורטות בהגדרת שטח פתוח, אף אם ניתן להקים בו מבנים (תמ"א 35).
שטח מיועד לפיתוח (כהגדרתו בתמ"א 35)	שטח שאינו שטח פתוח בתכנית מתאר מחוזית (תמ"א 35).
שטח פתוח (כהגדרתו בתמ"א 35)	שטח המיועד בתכנית מתאר מחוזית לתכליות הבאות: שמורת טבע, שמורת נוף, גן לאומי, יער, שטח נוף כפרי פתוח, שטח חקלאי , נחל וסביבותיו חוף רחצה, נופש מטרופוליני, מאגר, פארק מטרופוליני / אזורי או תכלית דומה אחרת וכן דרכים, מסילות, קווי תשתית, כרייה וחציבה(תמ"א 35).
צמוד דופן (כהגדרתו בתמ"א 35)	בהמשך ישיר לשטח המיועד לפיתוח או לבינוי לפי העניין, למעט צמוד דופן למבנה בודד או למקבץ מבנים בודדים שאינם מצויים בהמשך רציף לשטח המיועד לפיתוח או לבינוי (תמ"א 35).
	<u>פירוט ודיוק בהגדרת מיקום צמוד דופן</u> : מרחק מירבי של מבנים לפי הקבוע בקווי בנין בתכנית או לפי מרחקים וטרינרים נדרשים (ועדה מחוזית צפון).
אזורי רגישות רלוונטיים כהגדרתם בתמ"מ 2 תיקון 9, כדלהלן:	
קבוצת רגישות 1 (להלן אזור רגישות 1) - שטח מוגן מפיתוח	מסומן בתשריט הנחיות סביבתיות לפיתוח בצבע ירוק כהה. שטח המאופיין בריבוי משאבי טבע ונוף איכותיים לרבות: שמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף ויערות.
קבוצת רגישות 2 (להלן אזור רגישות 2) - שטח לפיתוח מותנה	מסומן בתשריט הנחיות סביבתיות לפיתוח בצבע ירוק בהיר. שטח המאופיין ברגישות נופית, ערכי טבע ונופש בחיק הטבע, חשיבותו בשמירת המרחב הפתוח והשטח החקלאי המעובד.
קבוצת רגישות 3 (להלן אזור רגישות 3) - שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר	מסומן בתשריט הנחיות סביבתיות לפיתוח בצבע צהוב. שטח המכיל משאבי טבע ושטחים חקלאיים אשר אינם מסווגים בקבוצות רגישות 1 ו 2 וחשיבותו בשמירת רציפות המרחב הפתוח.
קבוצת רגישות 6 (להלן אזור רגישות 6) - שטח ללא הגבלות סביבתיות	מסומן בתשריט הנחיות סביבתיות לפיתוח בצבע חום. בשטח זה לא יחולו הגבלות פיתוח ליעודי קרקע מצעים בתכניות, למעט אם הם נכללים בקבוצות רגישות 4 או 5, וכפוף לכל הוראות התכנית לרבות בדבר ייעודי קרקע.
מבנים חקלאיים	
מבנה חקלאי	מבנה ומתקן המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים או לאחסון ציוד חקלאי, מזון בעלי חיים, תנובה חקלאית או לטיפול בתוצרת חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש לשימוש חקלאי, לרבות שיווק המוצרים החקלאיים הגדלים במקום.
מבנה לעיבוד תוצרת חקלאית	מבנה חקלאי בו מתבצעת פעולת עיבוד תוצרת חקלאית בהיקף קטן.
אורווה	מיועד לשיכון, לגידול ולטיפול בסוסים.
בית אריזה	מבנה קבוע המיועד לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית טריה, ויכול שיכלול אחד או יותר מאלה: מיון, בירור, שטיפה, אריזה וקירור, ניהול ובקרה.
בית בד	מבנה המיועד לעיבוד זיתים, להפקת שמן ולשיווקו.
בית גידול פטריות	מבנה המיועד לגידול אינטנסיבי ומבוקר של פטריות.

מיועד לשיכון, גידול, פיטום וחליבת צאן.	דיר
מיועד לבקרת החממות או בית האריזה והמצוי בצמוד.	חדר ניהול ובקרה
מבנה המיועד לשיכון, לגידול לפיטום חזירים.	דיר חזירים
שלד פלדה קבוע מכוסה בכיסוי שקוף בכל המעטפות, המיועד לגידול צמחי.	חממה
מבנה המיועד לעיבוד ענבים, לייצור יין, לאכסונו, לאריזתו ולשיווקו.	יקב
שלד קל ופריק המכוסה ברשת, על גבי הקרקע, המיועד לגידול צמחי.	כיסוי רשת
מבנה מיועד לגידול, טיפוח ושמירה של כלבים.	כלביה
מבנה המיועד לגידול בעלי חיים למטרת פעילות פנאי לילדים בעיקר.	פינת חי
מבנה המיועד לגידול בעלי חיים למטרת ליטוף.	פינת ליטוף
מבנה המיועד לטיפול בבעלי חיים מוזנחים ונטושים.	מקלט לבעלי חיים
מבנה המיועד לשיכון בעלי כנף למטרת רבייה, הטלה או פיטום.	לול
מיועד לגידול, טיפוח ורבייה של בעלי חיים.	מבנה לגידול בע"ח
מיועד לגידול, טיפוח ורבייה של דגי נוי.	מבנה לגידול דגי נוי
מיועד לגידול, טיפוח ורבייה של ציפורי נוי.	מבנה לגידול ציפורי נוי
מבנה קשיח או חממה המיועדים לגידול ורבייה המונית של דגים.	מדגה מתועש
מבנה המיועד לייצור גבינות ומוצרי חלב.	מחלבה
מבנה המיועד לאחסנת כלים וציוד חקלאי, תוצרת חקלאית וחומרים הנחוצים לגידול חקלאי.	מחסן חקלאי
מבנה המיועד לאיסוף הדבש ולאריזתו.	מכון רדייה
שלד קשתי פריק על גבי הקרקע עם כיסוי שקוף או רשת, המיועד לגידול צמחי.	מנהרה עבירה
מבנה המיועד לשיכון, לגידול ולפיטום בקר לבשר.	מפטמה
מבנה המיועד להצגה ולהסבר על הגידול והפעילות החקלאית.	מרכז מבקרים
מתקנים מקורים או פתוחים, אשר אינם מבנה סגור, המיועדים לאכסון ולהכנת המזון הנדרש לגידול בעלי חיים.	מרכז מזון
בית צמיחה המהווה בית גידול לצמחי בית וענפי קישוט למטרות נוי.	משתלה
מבנה מקורה, בעל דופן אחת פתוחה לפחות, המיועד לאכסון קש ושחת.	מתבן
מבנה מקורה בעל דופן אחת לפחות המיועד לאכסון ואחזקת כלים חקלאיים וציוד חקלאי בלבד.	סככה חקלאית
מבנה המיועד לשיכון, לגידול, לפיטום ולחליבת פרות, משולב בגידול עגלים.	רפת
	כללי
המרחק הנמדד במאונך מנקודת התייחסות שהיא מפלס הקרקע הטבעית או רום הדרך הסמוכה עד גובה מרבי של המבנה.	גובה
דרך המסומנת במפת גוש כחלקה נפרדת או בתשריט חלוקה כמעבר ציבורי המיועד לגישה למבנה חקלאי ו/או לשטח חקלאי.	דרך חקלאית
המרחק בין שני מבנים סמוכים ו/או המרחק בין מבנה לגבול החלקה או עד לגבול רצועת הדרך.	מרווח
כמשמעו בחוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות תשכ"ח – 1957.	רשות ניקוז
כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- מטרת העל: הסדרת הפיתוח החקלאי בהתאם לעקרונות פיתוח בר קיימא ותוך שמירה על השטחים הפתוחים, בהתאם להוראות תמ"א 35 ותמ"מ 2 / 9.
1. הסדרת זכויות בניה למבנים חקלאיים בשטחים שייעודם חקלאי לפי הקבוע בתוספת הראשונה לחוק ו/או לפי סימון תכנית מקומית / נוף כפרי פתוח עפ"י תמ"מ.
 2. עדכון תכנית ג/6540, הוראותיה והנחותיה, בנוגע לבניית מבנים חקלאיים בשטחים שייעודם חקלאי.
 3. התאמת ההנחיות להקמת מבנים חקלאיים, למדיניות התכנון הבאה לידי ביטוי בתכניות הארציות והמחוזיות ולתמורות שחלו בענפים החקלאיים.
 4. קביעת כללים ויצירת כלים למניעת פגיעה באיכות חיים ובשימושים רגישים המשיקים לפעילות החקלאית, מגורים למשל, תוך יצירת מערכת כללים בדבר מרחקים, מימדים, סוג בנייה וכד'.
 5. קביעת כללים בדבר מיקומם של מבנים חקלאיים והתאמת הבנייה לתקנים ונהלים הבאים להבטיח בטיחות ביולוגית-וטרינרית ואת איכות התוצרת החקלאית בהתאמה לסטנדרטים בינלאומיים ובשוק המקומי.
 6. קביעת כללים ויצירת כלים למניעת פגיעה בנוף, ברצף השטחים הפתוחים ובאיכות הסביבה, העשויים להיווצר עקב הקמת מבנים כנ"ל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדרת סוגי המבנים החקלאיים להם ניתן להוציא היתרי בניה מכח תכנית זו ועידכון התנאים, ההוראות, המגבלות והסייגים למתן היתרי בניה.
2. פירוט התנאים בהם תידרש הכנת תכנית מפורטת לשימושים חקלאיים ומבני משק, בשטח שייעודו חקלאי, וקביעת הנחיות להכנתה.
3. תנאים והנחיות לתכניות מפורטות למתחמים מרוכזים לבעלי חיים.
4. מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, לשם השתלבות מירבית בסביבה, מענה לדרישות וטרינריות וסטנדרטים בינלאומיים בדבר איכות התוצרת החקלאית.
5. קביעת הנחיות נופיות וסביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**סה"כ שטח התוכנית - דונם**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ל.ר.					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
ל.ר.					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
ל.ר.					מ"ר	מסחר
ל.ר.					מ"ר	תעסוקה
ל.ר.					מ"ר	מבני ציבור
ל.ר.					חדרים	תיירות /

					מ"ר	מלונאות
--	--	--	--	--	-----	---------

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המצב המוצע בתכנית זו, ליכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	ייעוד		אחוזים	מ"ר	ייעוד

יעודי קרקע ושימושים	4.
----------------------------	-----------

שם ייעוד: חקלאי או חקלאי מיוחד, או מבני משק	4.1
----------------------------------------------------	------------

שימושים	4.1.1
מבנים חקלאיים לגידול צמחי	
חממה	א.
כיסוי רשת	ב.
מנהרה עבירה	ג.
בית גידול פטריות	ד.
משתלה	ה.
מבני עזר לגידול חקלאי צמחי	
בית אריזה	ו.
מחסן חקלאי	ז.
סככה חקלאית מפולשת	ח.
מבנים לגידול בעלי חיים	
דיר צאן, דיר חלב, רפת, מפטמה	ט.
אורווה	י.
לולים לגידול עופות	יא.
מתחם מפטמות, דירים	יב.
בריכת דגים	יג.
מדגה מתועש או מבנה לגידול דגי נוי	יד.
דיר חזירים	טו.
מבנה לגידול ציפורי נוי	טז.
כלביה ומקום לגידול חיות בית	יז.
פינת חי, פינת ליטוף, מקלט לבעלי חיים	יח.
מבני עזר לגידול בעלי חיים	
מרכז מזון או מתבן	יט.
מחסן חקלאי	כ.
סככה חקלאית מפולשת	כא.
מכון רדייה	כב.
תיירות חקלאית – מבנים לעיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית, מרכז מבקרים, משתלה וכד'	
יקב	כג.
בית בד	כד.
מחלבה	כה.
מרכז מבקרים	כו.
שונות	
גידור	כז.
דרכים חקלאיות	כח.
מגורי עובדים זרים	כט.
מתקני מרעה	ל.
הוראות	4.1.2
כללי:	
<p>1. בקשות להיתר בניה יכללו תרשים מקום, מפה מצבית ערוכה על ידי מודד מוסמך המראה מיקום ושימוש של כל המבנים הקיימים ברדיוס של 50 מ' ממיקום המבנה המבוקש.</p>	

2. לא תאושר בקשה להיתר בניה לשימוש חקלאי אלא לאחר קבלת חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, ובמבנים המיועדים לגידול בעלי חיים לאחר קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה.
3. התייחסות המשרדים תינתן בתוך 60 יום מעת קבלת החומר לחוות דעתם.
4. מוסד התכנון יבחן כל בקשה להיתר, ידון בה, ישקול וינמק את מתן האישור.
5. מוסד התכנון ידחה בהתאם לשיקול דעתו בקשות להיתר שעלולות להוות מטרד נופי, מטרד סביבתי, מטרד אקולוגי, מטרד למגורים, בקשות שאינן תואמות תכניות שהוחלט על הפקדתן, או שאינן תואמות לצרכים התכנוניים של האזור ועוד.
6. בסמכות מוסד התכנון לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעילויות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.
7. המבנה החקלאי, מיקומו, כיוונו וכל פרט בינוי בו יותאם לשימוש החקלאי המיועד בו.
8. לא תותר הסבת מבנה שהוקם לשימוש חקלאי לשימוש חקלאי אחר אלא אם אושר היתר חדש בכפוף להוראות תכנית זו.
9. היתר למבנה חקלאי, שיינתן מכוחה של תכנית זו, יותנה בשימוש החקלאי בלבד. בהיתר יקבע שכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.
10. תכנית מפורטת בסמכות מקומית ו/או מחוזית תכלול את כל המידע הנדרש בהתאם להוראות מבא"ת.
11. לא יותר אישור של מבנה חקלאי כחלק ממבנה בייעוד אחר.
12. תכנית למבנה חקלאי בסמכות מקומית תקבל את זכויות הבינוי מתוך תכנית זו.

תנאים נופיים כלליים:

- על הקמת כל מבנה חקלאי יוטלו התנאים הכלליים המופיעים בסעיפים 6.1 להלן.

ניתוח/נספח נדרשים:

- בעת הגשת בקשה להיתר למבנה חקלאי, למעט בית צמיחה, בשטחים פתוחים שאינם צמודי דופן, ישקול מוסד תכנון האם יוגש ניתוח נופי בהתאם למפורט בסעיף 6.1 להלן.
- בעת הגשת תכנית מפורטת בסמכות מקומית או מחוזית לכל מבנה חקלאי יוגש ניתוח נופי בהתאם למפורט בסעיף 6.1 להלן.

מבנים חקלאיים:			
היתרי בניה יינתנו בהתאם למפורט להלן:			
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ/מ/9/2
כל מקרה אחר	צמוד דופן לאזור רגישות 6 ; צמוד דופן לשטח לבינוי המיועד לשימושים חקלאיים.	בתחום שטח המיועד לבינוי המיועד לשימושים חקלאיים	אזורי רגישות 1 ו-2
	כל מקרה אחר	בתחום שטח המיועד לבינוי ; צמוד דופן לאזור רגישות 6 ; צמוד דופן לשטח לבינוי המיועד לשימושים חקלאיים.	אזור רגישות 3
		כל המקרים	אזור רגישות 6
תנאים כלליים:			
<ul style="list-style-type: none"> • גובה החממה לא יעלה על 6.0 מ'. • שיעור התכסית לא ייעלה על 75%. • חומר הכיסוי הינו פלסטיק שקוף או רשת או שניהם יחדיו. • ניתן להצמיד לחממות חדר בקרה בגודל שאינו עולה על 15 מ"ר. • מעל גודל של תוגש תכנית בסמכות מקומית. 			
סמכויות:			
<p>כיסוי רשת העומד בתנאים הבאים להלן יבנה בהתאם לתקנות בנוגע למבנים לקירוי צמחי הפטורים מהיתר (בהכנה):</p> <p>גובה: לא עולה על 2 מ' מעל גובה הגידול;</p> <p>ביסוס: ללא ביסוס</p> <p>עיגון: שתי וערב מעוגן בקרקע או בשולי המטע;</p> <p>חומר כיסוי: חומר הכיסוי הינו רשת בלבד ;</p> <p>כל שינוי מהתנאים לעיל יחייב הגשת בקשה להיתר בניה.</p>			
סמכויות:			
<p>מנהרה עבירה העומדת בתנאים הבאים תבנה בהתאם לתקנות בנוגע למבנים לקירוי צמחי הפטורים מהיתר:</p> <p>גובה: לא עולה על 4 מ' ;</p> <p>ביסוס:</p>			
מנהרה עבירה	כיסוי רשת		
ג.	ב.		

<p>ללא ביסוס עיגון: אין עיגונים ; חומר כיסוי: חומר הכיסוי הינו פלסטיק שקוף או רשת או שניהם יחדיו ; פריקות: המנהרה מיועדת לפירוק עם סיום הגידול. (במנהרות עד 4 מ' המנהרה מפורקת באופן תדיר לשם חיטוי ועיבוד השטח). כל שינוי מהתנאים לעיל יחייב הגשת בקשה להיתר בניה.</p>																		
<p align="center">היתרי בניה יינתנו בהתאם למפורט להלן:</p> <table border="1" data-bbox="225 678 1142 1294"> <thead> <tr> <th data-bbox="225 678 456 745">תכנית בסמכות מחוזית</th> <th data-bbox="456 678 684 745">תכנית בסמכות מקומית</th> <th data-bbox="684 678 912 745">היתר בניה</th> <th data-bbox="912 678 1142 745">אזור רגישות על פי תמ"מ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="225 745 456 813">כל המקרים</td> <td data-bbox="456 745 684 813"></td> <td data-bbox="684 745 912 813"></td> <td data-bbox="912 745 1142 813">אזורי רגישות 1 ו-2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="225 813 456 1003">כל מקרה אחר</td> <td data-bbox="456 813 684 1003">בתחום שטח המיועד לבינוי שהוא צמוד דופן ליישוב כפרי או יישוב כפרי קהילתי.</td> <td data-bbox="684 813 912 1003"></td> <td data-bbox="912 813 1142 1003">אזור רגישות 3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="225 1003 456 1294"></td> <td data-bbox="456 1003 684 1294">כל מקרה אחר</td> <td data-bbox="684 1003 912 1294">בתחום שטח לבינוי ביישוב כפרי קהילתי או אזור תעשייה או צמוד דופן להם ; בתנאי שהמבנה אינו עולה על 400 מ"ר.</td> <td data-bbox="912 1003 1142 1294">אזור רגישות 6</td> </tr> </tbody> </table> <p align="right">הוראות כלליות:</p> <p>גודל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גודל מקסימלי של בית גידול פטריות הניתן לאישור באמצעות הגשת בקשה להיתר בניה יהיה 400 מ"ר. מבנה גדול יותר ייבחן במסגרת תכנית מפורטת. • גובה המבנה לא יעלה על 6 מ'. • שיעור התכסית לא יעלה על 50%. 	תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ	כל המקרים			אזורי רגישות 1 ו-2	כל מקרה אחר	בתחום שטח המיועד לבינוי שהוא צמוד דופן ליישוב כפרי או יישוב כפרי קהילתי.		אזור רגישות 3		כל מקרה אחר	בתחום שטח לבינוי ביישוב כפרי קהילתי או אזור תעשייה או צמוד דופן להם ; בתנאי שהמבנה אינו עולה על 400 מ"ר.	אזור רגישות 6	<p align="center">בית גידול פטריות</p>	<p align="center">ד.</p>
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ															
כל המקרים			אזורי רגישות 1 ו-2															
כל מקרה אחר	בתחום שטח המיועד לבינוי שהוא צמוד דופן ליישוב כפרי או יישוב כפרי קהילתי.		אזור רגישות 3															
	כל מקרה אחר	בתחום שטח לבינוי ביישוב כפרי קהילתי או אזור תעשייה או צמוד דופן להם ; בתנאי שהמבנה אינו עולה על 400 מ"ר.	אזור רגישות 6															

היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				משתלה	ה.
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ		
בכל המקרים העדפה למתחמים מרוכזים.			אזורי רגישות 1 ו-2		
כל מקרה אחר העדפה למתחמים מרוכזים.	בצמידות דופן לאזור רגישות 6		אזור רגישות 3		
כל מקרה אחר העדפה למתחמים מרוכזים.	בהיעדר צמידות דופן לבינוי.	צמוד דופן לבינוי בתחום יישוב כפרי/ כפרי-קהילתי.	אזור רגישות 6		

כללי:

- המשתלה תכלול שטח לפעילות עסקית למכירת התוצרת, שגודלו לא יעלה על 50 מ"ר.
- גובה מבני המשתלה לא יעלה על 6 מ'.
- שיעור התכסית לא יעלה על 50%.

מבני שירות חקלאי צמחי

כללי:

מבנה שירות חקלאי לא יהיה בשטח חקלאי, אלא אם הפעילות החקלאית במקום מחייבת טיפול ראשוני, מיידי וזמני של התוצרת החקלאית במקום גידולה, שאז יכול שיהיה בשטח חקלאי ובלבד והוגבל היקפו, ככל הניתן.

ניתן להקים מבני שירות חקלאי צמחי ששטחם הכולל אינו עולה על 2,000 מ"ר כמפורט בטבלה להלן, בתנאי צמידות דופן.

- במקרים בהם יש צורך בשטח הגדול מהנקוב בטבלה, דרושה הגשת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית.
- השימושים המותרים: מיון, אריזה, קירור, טיפול בתוצרת, שירותים, משרד לניהול, חדר אוכל לעובדים, מתבן לאחסון של תוצרת חקלאית, אחסנת כלים וציוד חקלאי וכיו"ב.
- גודל המבנה יומלץ על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר בהתאם להיקף וסוג הגידול החקלאי אותם משרת המבנה באופן ישיר.
- גודל מקסימלי לכל מבנה ראו עמודה מתאימה בלוח להלן.
- שיעור התכסית לא יעלה על 50%.
- יתאפשר גידור בגדר רשת מכל סוג. אין להקים בהיתר גידור מבטון או מחומרים קשיחים אחרים.

גודל מבני עזר לבינוי חקלאי צמחי:

גודל מקסימאלי במ"ר	מגבלות שטח בנייה בהיתר בנייה בלבד
2,000 מ"ר, כולל משרדים, בית אריזה, קירור, שירותים, חדר אוכל, חדר ניהול ובקרה, מחסן וכד'.	בית אריזה
500 מ"ר רק כשמדובר בבית קירור בלבד.	קירור
150 מ"ר	מחסן חקלאי (מבנה סגור)
45 - 60 מ"ר	משרד לניהול הענף החקלאי, שירותים וחדר אוכל
250 מ"ר	סככה לאחסון תוצרת חקלאית (סככה מפולשת)
2,000 מ"ר	מתבן לקש ותבן (מבנה מפולש)
250 מ"ר	אחסנת כלים וציוד חקלאי (סככה מפולשת)
90 מ"ר	מבנים יבילים עבור מגורי עובדים זרים
היקף כולל של שטח מבני העזר לבינוי חקלאי צמחי המותר על פי תכנית זו לא יעלה על 2,000 מ"ר.	

היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				בית אריזה	1.
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ		
כל המקרים			אזורי רגישות 1 ו-2		
כל המקרים	במקרים בהם המבנה צמוד דופן לבינוי קיים		אזור רגישות 3		
כל מקרה אחר	במקרים בהם המבנה אינו צמוד דופן לבינוי קיים	בתחום שטח מיועד לבינוי או בשטח צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי; או באזור תעשייה או תעסוקה.	אזור רגישות 6		
<p>הוראות ותנאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גובה בית האריזה על פי תכנית זו לא יעלה על 6.0 מ'. • שיעור התכסית לא יעלה על 50%. • בתוך בית האריזה יתאפשר בין היתר שטח קירור, חדר בקרה, גלריה, מחסן אריזות וכו'. 					
היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				מחסן חקלאי	2.
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ		
כל המקרים			אזורי רגישות 1 ו-2		
כל שאר המקרים		עד גודל של 30 מ"ר.	אזור רגישות 3		
כל שאר המקרים	כאשר שטח המחסן עולה על 150 מ"ר.	עד גודל של 150 מ"ר.	אזור רגישות 6		
<p>הוראות ותנאים:</p> <p>תתאפשר בניית מחסן או הצבת מכולה בגודל העונה לכללים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • באזור רגישות 3, גובה המחסן לא יעלה על 2.8 מ', והמבנה יהיה ללא חלונות וללא חיבור חשמל. • באזור רגישות 6, המחסן ייבנה בנפרד מבית המגורים או ממבנה המיועד לפעילות שאיננה חקלאית. • באזור רגישות 6, תועדף הצמדת המחסן למבני עזר נוספים בחלקה. • קירות המבנה יהיו מחומרי בניה קלה. חלק תחתון של קירות המבנה יכול להיות מבנייה קשיחה, עד גובה 100 ס"מ. • שיעור התכסית לא יעלה על 50%. 					

היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				סככה חקלאית מפולשת	ח.
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ		
כל מקרה אחר	צמוד דופן לאזור רגישות 6 ; צמוד דופן לבינוי המיועד לשימושים חקלאיים.	בתחום שטח מיועד לבינוי המיועד לשימושים חקלאיים.	אזורי רגישות 1 ו-2		
	כל מקרה אחר	בתחום שטח לבינוי ; צמוד דופן לאזור רגישות 6 ; צמוד דופן לבינוי המיועד לשימושים חקלאיים.	אזור רגישות 3		
		כל המקרים	אזור רגישות 6		

תנאים כלליים:

- הסככה תהיה בנויה משלד וגג מחומרים קלים, מתכת או עץ.
- הסככה תהיה מפולשת.
- שיעור התכסית לא יעלה על 50%.
- גובה הסככה לא יעלה על 6 מ', לפי תכנית זו.

מבנים לגידול בעלי חיים

היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				דיר צאן, דיר חלב, רפת, מפטמה	ט.
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ		
בכל המקרים.			אזורי רגישות 1 ו-2		
כל מקרה אחר.	בצמידות דופן לאזור רגישות 6 ובצמידות לשטח לבינוי		אזור רגישות 3		
כל מקרה אחר.	בהיעדר צמידות דופן לבינוי וכאשר גדול מ-2,000 מ"ר	צמוד דופן לבינוי בתחום יישוב כפרי/ כפרי-קהילתי.	אזור רגישות 6		
<p>כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> גודל המבנה יהיה בהתאם להיקפי הגידול בהתאם לחוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, אולם גודל זה לא יעלה על 2,000 מ"ר לפי תכנית זו. שיעור התכסית לא יעלה על 50%. גובה המבנה יהיה בהתאם לתפקודו ולהנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר, כפי שיעודכנו מעת לעת. 					
היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				אורווה	י.
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ		
בכל המקרים.			אזורי רגישות 1 ו-2		
בכל המקרים.			אזור רגישות 3		
בכל המקרים.			אזור רגישות 6		
<p>היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:</p>					
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ	לולים לגידול עופות	יא.
כל המקרים			אזורי רגישות 1 ו-2		
כל המקרים			אזור רגישות 3		
כל המקרים			אזור רגישות 6		
<p>כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> נדרשת עמידה בתקנות לעניין מרחקי הצבה וטרינריים. 					

<p>י.ב.</p>	<p>מתחם מפטמות / דירים</p>	<p>היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>תכנית בסמכות מחוזית</th> <th>תכנית בסמכות מקומית</th> <th>היתר בניה</th> <th>אזור רגישות על פי תמ"מ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>כל המקרים</td> <td></td> <td></td> <td>אזורי רגישות 1 ו-2</td> </tr> <tr> <td>כל המקרים</td> <td></td> <td></td> <td>אזור רגישות 3</td> </tr> <tr> <td>כל המקרים</td> <td></td> <td></td> <td>אזור רגישות 6</td> </tr> </tbody> </table> <p>כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> עדיפות למיקום בשטח למבנה משק. 	תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ	כל המקרים			אזורי רגישות 1 ו-2	כל המקרים			אזור רגישות 3	כל המקרים			אזור רגישות 6
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ															
כל המקרים			אזורי רגישות 1 ו-2															
כל המקרים			אזור רגישות 3															
כל המקרים			אזור רגישות 6															
<p>י.ג.</p>	<p>בריכת דגים</p>	<p>היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>תכנית בסמכות מחוזית</th> <th>תכנית בסמכות מקומית</th> <th>היתר בניה</th> <th>אזור רגישות על פי תמ"מ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>כל המקרים</td> <td></td> <td></td> <td>אזורי רגישות 1 ו-2</td> </tr> <tr> <td>כל המקרים</td> <td></td> <td></td> <td>אזור רגישות 3</td> </tr> <tr> <td>כל המקרים</td> <td></td> <td></td> <td>אזור רגישות 6</td> </tr> </tbody> </table> <p>כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> כל בריכת דגים נדרשת לחוות דעת אגף הדיג במשרד החקלאות 	תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ	כל המקרים			אזורי רגישות 1 ו-2	כל המקרים			אזור רגישות 3	כל המקרים			אזור רגישות 6
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ															
כל המקרים			אזורי רגישות 1 ו-2															
כל המקרים			אזור רגישות 3															
כל המקרים			אזור רגישות 6															
<p>י.ד.</p>	<p>מדגה מתועש או מבנה לגידול דגי נוי</p>	<p>היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>תכנית בסמכות מחוזית</th> <th>תכנית בסמכות מקומית</th> <th>היתר בניה</th> <th>אזור רגישות על פי תמ"מ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>כל המקרים</td> <td></td> <td></td> <td>אזורי רגישות 1 ו-2</td> </tr> <tr> <td>כל המקרים</td> <td>בצמידות דופן לאזור רגישות 6</td> <td></td> <td>אזור רגישות 3</td> </tr> <tr> <td>כל מקרה אחר</td> <td>במקרים בהם המבנה אינו צמוד דופן לבינוי קיים.</td> <td>בתחום שטח מיועד לבינוי או בשטח צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי ביישוב כפרי/כפרי-קהילתי, או באזור תעשייה או תעסוקה;</td> <td>אזור רגישות 6</td> </tr> </tbody> </table> <p>כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> גודל המבנה יהיה בהתאם להיקפי הגידול בהתאם לחוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, אולם גודל זה לא יעלה על 2,000 מ"ר לפי תכנית זו. שיעור התכסית לא יעלה על 50%. גובה הסככה / מבנה / חממה לא יעלה על 6 מ', לפי תכנית זו. 	תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ	כל המקרים			אזורי רגישות 1 ו-2	כל המקרים	בצמידות דופן לאזור רגישות 6		אזור רגישות 3	כל מקרה אחר	במקרים בהם המבנה אינו צמוד דופן לבינוי קיים.	בתחום שטח מיועד לבינוי או בשטח צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי ביישוב כפרי/כפרי-קהילתי, או באזור תעשייה או תעסוקה;	אזור רגישות 6
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ															
כל המקרים			אזורי רגישות 1 ו-2															
כל המקרים	בצמידות דופן לאזור רגישות 6		אזור רגישות 3															
כל מקרה אחר	במקרים בהם המבנה אינו צמוד דופן לבינוי קיים.	בתחום שטח מיועד לבינוי או בשטח צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי ביישוב כפרי/כפרי-קהילתי, או באזור תעשייה או תעסוקה;	אזור רגישות 6															

היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				דיר חזירים	טו.																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>תכנית בסמכות מחוזית</th> <th>תכנית בסמכות מקומית</th> <th>היתר בניה</th> <th>אזור רגישות על פי תמ"מ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>בכל המקרים העדפה למתחמים מרוכזים.</td> <td></td> <td></td> <td>אזורי רגישות 1 ו-2</td> </tr> <tr> <td>כל מקרה אחר העדפה למתחמים מרוכזים.</td> <td></td> <td></td> <td>אזור רגישות 3</td> </tr> <tr> <td>כל מקרה אחר העדפה למתחמים מרוכזים.</td> <td></td> <td></td> <td>אזור רגישות 6</td> </tr> </tbody> </table>	תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ	בכל המקרים העדפה למתחמים מרוכזים.			אזורי רגישות 1 ו-2	כל מקרה אחר העדפה למתחמים מרוכזים.			אזור רגישות 3	כל מקרה אחר העדפה למתחמים מרוכזים.			אזור רגישות 6					
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ																		
בכל המקרים העדפה למתחמים מרוכזים.			אזורי רגישות 1 ו-2																		
כל מקרה אחר העדפה למתחמים מרוכזים.			אזור רגישות 3																		
כל מקרה אחר העדפה למתחמים מרוכזים.			אזור רגישות 6																		
<p>כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • עדיפות להקמת דיר חזירים במתחם מרוכז. • עדיפות למיקום בשטח למבנה משק. • שיעור התכסית בתכנית לא יעלה על 50%. • דיר חזירים יוקם בהתאם לקבוע בחוק החזיר. 																					
היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				מבנה לגידול ציפורי נוי	טז.																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>תכנית בסמכות מחוזית</th> <th>תכנית בסמכות מקומית</th> <th>היתר בניה</th> <th>אזור רגישות על פי תמ"מ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>בכל המקרים.</td> <td></td> <td></td> <td>אזורי רגישות 1 ו-2</td> </tr> <tr> <td>כל מקרה אחר.</td> <td>בצמידות דופן לאזור רגישות 6</td> <td></td> <td>אזור רגישות 3</td> </tr> <tr> <td>כל מקרה אחר.</td> <td>בהיעדר צמידות דופן לבינוי בתחום יישוב כפרי/ כפרי-קהילתי.</td> <td>צמוד דופן לבינוי בתחום יישוב כפרי/ כפרי-קהילתי.</td> <td>אזור רגישות 6</td> </tr> </tbody> </table>	תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ	בכל המקרים.			אזורי רגישות 1 ו-2	כל מקרה אחר.	בצמידות דופן לאזור רגישות 6		אזור רגישות 3	כל מקרה אחר.	בהיעדר צמידות דופן לבינוי בתחום יישוב כפרי/ כפרי-קהילתי.	צמוד דופן לבינוי בתחום יישוב כפרי/ כפרי-קהילתי.	אזור רגישות 6					
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ																		
בכל המקרים.			אזורי רגישות 1 ו-2																		
כל מקרה אחר.	בצמידות דופן לאזור רגישות 6		אזור רגישות 3																		
כל מקרה אחר.	בהיעדר צמידות דופן לבינוי בתחום יישוב כפרי/ כפרי-קהילתי.	צמוד דופן לבינוי בתחום יישוב כפרי/ כפרי-קהילתי.	אזור רגישות 6																		
<p>כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שיעור התכסית לא יעלה על 50%. • גובה המבנה לא יעלה על 6 מ', לפי תכנית זו. 																					

היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				כלביה ומקום לגידול חיות בית	י.ז.
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ		
בכל המקרים.			אזורי רגישות 1 ו-2	פינת חי, פינת ליטוף, מקלט לבעלי חיים	י.ח.
כל מקרה אחר.	בצמידות דופן לאזור רגישות 6		אזור רגישות 3		
כל מקרה אחר.	בתחום יישוב כפרי/ כפרי-קהילתי.		אזור רגישות 6		
היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				פינת חי, פינת ליטוף, מקלט לבעלי חיים	י.ח.
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ		
בכל המקרים.			אזורי רגישות 1 ו-2	פינת חי, פינת ליטוף, מקלט לבעלי חיים	י.ח.
כל מקרה אחר.	בצמידות דופן לאזור רגישות 6		אזור רגישות 3		
כל מקרה אחר.	בהיעדר צמידות דופן לבינוי.	צמוד דופן לבינוי בתחום יישוב כפרי/ כפרי-קהילתי.	אזור רגישות 6		

מבני עזר לגידול בעלי חיים

כללי:

מבנה שרות חקלאי לא יהיה בשטח חקלאי, אלא אם הפעילות החקלאית במקום מחייבת טיפול ראשוני, מיידני וזמני של התוצרת החקלאית במקום גידולה, שאז יכול שיהיה בשטח חקלאי ובלבד והוגבל היקפו, ככל הניתן.

ניתן להקים מבני עזר לגידול בעלי חיים ששטחם הכולל אינו עולה על 2,000 מ"ר כמפורט בטבלה להלן, בתנאי צמידות דופן.

- במקרים בהם יש צורך בשטח הגדול מהנקוב בטבלה, דרושה הגשת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית.
- השימושים המותרים: אחסנת וקירוי מזון (כולל, בין היתר, מרכז מזון ומתבן), אחסנת כלים וציוד חקלאי, משרד לניהול, שירותים וכיו"ב.
- גודל המבנה יומלץ על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר בהתאם להיקף וסוג הגידול החקלאי אותם משרת המבנה באופן ישיר.
- גודל מקסימלי לכל מבנה ראו עמודה מתאימה בלוח להלן.
- שיעור התכסית לא יעלה על 50%.
- יתאפשר גידור בגדר רשת מכל סוג. אין להקים בהיתר גידור מבטון או מחומרים קשיחים אחרים.

גודל מבני עזר לגידול בעלי חיים:

גודל מקסימאלי במ"ר	מגבלות שטח בנייה בהיתר בנייה בלבד
2,000 מ"ר	מרכז מזון
1,000 מ"ר	מתבן (מבנה מפולש)
150 מ"ר	מחסן חקלאי (מבנה סגור)
250 מ"ר	אחסנת כלים וציוד חקלאי (סככה מפולשת)
60 מ"ר	משרד לניהול הענף החקלאי, שירותים וחדר אוכל
90 מ"ר	מבנים יבילים עבור מגורי עובדים זרים
היקף כולל של שטח מבני עזר לגידול בעלי חיים המותר על פי תכנית זו לא יעלה על 2,000 מ"ר סה"כ.	

היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				מרכז מזון + מתבן	י.ט.
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ		
כל המקרים			אזורי רגישות 1 ו-2		
כל המקרים			אזור רגישות 3		
כל מקרה אחר	במקרים בהם המבנה אינו צמוד דופן לבינוי קיים	בתחום שטח מיועד לבינוי או בשטח צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי; ביישוב כפרי/כפרי קהילתי, או באזור תעשייה או תעסוקה.	אזור רגישות 6		
כללי:					
<ul style="list-style-type: none"> גודל המבנה יהיה בהתאם להיקפי הגידול בהתאם לחוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר. שיעור התכסית לא יעלה על 50%. גובה המבנה יהיה בהתאם לתפקודו ולהנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר, כפי שיעודכנו מעת לעת. מתבן או מרכז מזון לבעלי חיים ייבנו בהיתר אך ורק אם הם בצמוד לדיר / רפת / מפטמה וכו' של המבקש. 					
היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				מחסן חקלאי	כ.כ.
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ		
כל המקרים			אזורי רגישות 1 ו-2		
כל שאר המקרים		עד גודל של 30 מ"ר.	אזור רגישות 3		
כל שאר המקרים	כאשר שטח המחסן עולה על 150 מ"ר.	עד גודל של 150 מ"ר.	אזור רגישות 6		
הוראות ותנאים:					
<p>תתאפשר בניית מחסן או הצבת מכולה בגודל העונה לכללים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> בהיתר הניתן על פי תכנית זו, גובה המחסן לא יעלה על 2.8 מ', והמבנה יהיה ללא חלונות וללא חיבור חשמל. המחסן ייבנה בנפרד מבית המגורים או ממבנה המיועד לפעילות שאיננה חקלאית. תועדף הצמדת המחסן למבני עזר נוספים בחלקה. קירות המבנה יהיו מחומרי בניה קלה. חלק תחתון של קירות המבנה יכול להיות מבנייה קשיחה, עד גובה 100 ס"מ. שיעור התכסית לא יעלה על 50%. 					

היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				סככה חקלאית מפולשת	כא.
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ		
כל מקרה אחר	צמוד דופן לאזור רגישות ; 6 ; צמוד דופן לבינוי המיועד לשימושים חקלאיים.	בתחום שטח מיועד לבינוי המיועד לשימושים חקלאיים.	אזורי רגישות 1 ו-2		
	כל מקרה אחר	בתחום שטח לבינוי ; צמוד דופן לאזור רגישות ; 6 ; צמוד דופן לבינוי המיועד לשימושים חקלאיים.	אזור רגישות 3		
		כל המקרים	אזור רגישות 6		
<p>תנאים כלליים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הסככה תהיה בנויה משלד וגג מחומרים קלים, מתכת או עץ. • הסככה תהיה מפולשת. • שיעור התכסית לא יעלה על 50%. • גובה הסככה לא יעלה על 6 מ', לפי תכנית זו. 					
היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				מכון רדייה	כב.
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ		
כל המקרים.			אזורי רגישות 1 ו-2		
	כל מקרה אחר	בתחום שטח לבינוי ; צמוד דופן לאזור רגישות ; 6 ; צמוד דופן לבינוי המיועד לשימושים חקלאיים.	אזור רגישות 3		
		כל המקרים	אזור רגישות 6		
<p>תנאים כלליים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שיעור התכסית לא יעלה על 50%. • גובה המבנה לא יעלה על 6 מ', לפי תכנית זו. 					

מבנים לעיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית ותיירות חקלאית

כללי:

מבנים אלו הינם מבנים אשר משלבים פעילות חקלאית בפעילות שאינה חקלאית. מבנים אלו חיוניים למשק המעוניין בפעילות משלימה למשק החקלאי. תיירות חקלאית מוגדרת כמגוון פעולות של ביקור ואירוח בענפים החקלאיים, מתן הסברים למבקרים, הצגת מצגים על הגידול החקלאי, המחשה של תהליכי ייצור וכיו"ב. יוזמה ופעילות במרחב הכפרי שקשורה באופן ישיר לפעילות חקלאית, אשר גורמת להגדלת מספר המבקרים ותורמת לכלכלת המשק החקלאי וכתוצאה מכך גיוון והגדלת הכנסות המשק החקלאי.

- ניתן להקים מבנים הכלולים בסעיף זה בהיתר בניה עד להיקף כולל של 350 מ"ר כמפורט בטבלה להלן, בתנאי צמידות דופן.
- במקרים בהם יש צורך בשטח הגדול מהנקוב בטבלה, דרושה הגשת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית.
- השימושים המותרים: עיבוד תוצרת חקלאית, מרכז מבקרים
- גודל המבנה יומלץ על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר בהתאם להיקף וסוג הגידול החקלאי אותם משרת המבנה.
- משרד החקלאות בהמלצתו יתייחס לזיקה הישירה הנדרשת בין הגידול החקלאי, היקפו ומיקומו, לבין מבנה עיבוד התוצרת הנדרש.
- גודל מקסימלי לכל מבנה - ראו עמודה מתאימה בלוח להלן.
- שיעור התכסית לא יעלה על 50%.
- חומרי הבניה מחומרים קלים בלבד. לא תתאפשר בניה מבטון או מבלוקים מלבד חגורה היקפית עד לגובה 100 ס"מ.
- יתאפשר גידור בגדר רשת מכל סוג. אין להקים בהיתר גידור מבטון או מחומרים קשיחים אחרים.
- ניתן יהיה לפטור מהגשת תכנית מפורטת מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית אשר אינם כלולים ברשימה להלן, בכפוף לאישור הועדה המחוזית, בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

גודל מקסימאלי במ"ר של שטח עיקרי (לא כולל שטחי שירות ובהם מרתף וגלריה)	מגבלות שטח בנייה בהיתר בנייה בלבד
350	בית בד
300	יקב
300	מחלבה
300	עיבוד תוצרת חקלאית מקומית – סחיטת פירות, ייבוש פרחים, צמחי מרפא, ואחרים, באישור ועדה מחוזית.
150	מרכז מבקרים

היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				יקב	כג.
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ		
בכל המקרים.			אזורי רגישות 1 ו-2		
כל מקרה אחר.			אזור רגישות 3		
כל מקרה אחר.	בהיעדר צמידות דופן לבינוי.	צמוד דופן לבינוי בתחום יישוב כפרי/ כפרי-קהילתי	אזור רגישות 6		
<p>כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גובה המבנה לא יעלה על 9 מ'. • תותר הקמת שטחי שירות תת קרקעיים מתחת לתכנית המבנה. • תתאפשר בניית גלריה עד להיקף של 50% מתכנית המבנה. 					
היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				בית בד	כד.
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ		
בכל המקרים.			אזורי רגישות 1 ו-2		
כל מקרה אחר.			אזור רגישות 3		
כל מקרה אחר.	בהיעדר צמידות דופן לבינוי.	צמוד דופן לבינוי בתחום יישוב כפרי/ כפרי-קהילתי	אזור רגישות 6		
<p>כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גובה המבנה לא יעלה על 6 מ'. • שיעור התכסית לא יעלה על 50%. • תתאפשר בניית גלריה עד להיקף של 50% תכנית המבנה. 					

היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				מחלבה	כה.
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ		
בכל המקרים.			אזורי רגישות 1 ו-2		
כל מקרה אחר.			אזור רגישות 3		
כל מקרה אחר.	בהיעדר צמידות דופן לבינוי.	צמוד דופן לבינוי בתחום יישוב כפרי/ כפרי-קהילתי (ללא מגבלת גודל).	אזור רגישות 6		
<p>כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גובה המבנה לא יעלה על 6 מ'. • שיעור התכסית לא ייעלה על 50%. • הקמת מחלבה תתאפשר על פי תכנית זו אך ורק בזיקה לדיר חולבות או לרפת חלב. 					
היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:				מרכז מבקרים	כו.
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ		
בכל המקרים.			אזורי רגישות 1 ו-2		
כל מקרה אחר.			אזור רגישות 3		
כל מקרה אחר.	בהיעדר צמידות דופן לבינוי.	צמוד דופן לבינוי בתחום יישוב כפרי/ כפרי-קהילתי.	אזור רגישות 6		
<p>כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • גובה המבנה לא יעלה על 6 מ'. • שיעור התכסית לא ייעלה על 50%. • תתאפשר הקמת מרכז מבקרים בכפוף לפעילות חקלאית משמעותית מוכחת. • מרכז מבקרים יכלול שטחי התכנסות, תצוגה ומכירה, שירותים ומחסן לשירות המרכז. • תתאפשר בניית גלריה עד להיקף של 50% תכסית המבנה. • תתאפשר תוספת סככות הצללה. 					

שונות		
כז.	דרכים חקלאיות	היתר בניה מסמכות תכנית זו יינתן רק לעבודות פריצה, פילוס וריבוד

<p>דרכי גישה מאושרות, בתחום של חלקת דרך מאושרת בפרצלציה.</p> <p>הוראות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בקשה להיתר תכלול חתכים לאורך הדרך, פתרונות ניקוז באישור רשות הניקוז ופתרונות לצמצום הפגיעה בנוף. • תנאי למתן היתר בניה לחיבור דרך שדה לדרך שאושרה בתכנית מתאר/מפורטת, הינו אישור מע"צ כאשר מדובר בדרך שבאחריות מע"צ או אישור מהנדס הרשות המקומית, במקרה של דרך מקומית. 		
<p>תתאפשר הקמת גידור לשטח חקלאי או למבנה חקלאי מכוח תכנית זו. יש לעשות מאמץ לצמצם את הגידור בשטחים חקלאיים ו/או לאפשר מעבר עוברי אורח, רוכבי אופנים ובעלי חיים בצורה חופשית. יחד עם זאת יש לבחון את הצורך ביחס לפעילות החקלאית מחד ולרגישות השטח מאידך.</p> <p>הוראות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אם מפרט הגדר יהיה שונה מתכולת התקנות המאפשרות פטור מהיתר לסוגי גדר שונים, תידרש הוצאת היתר. באזור רגישות 1 ו 2 יידרש תיאום עם רשות הטבע והגנים. • לא תתאפשר הוצאת היתר לגדר הבנויה מבטון, מחגורת בטון ומבלוקים בשטח בייעוד חקלאי. • הועדה המקומית יכולה לקבוע אם הגידור ילווה בטיפול נופי או לדרוש משוכה צמחית במקום גדר קשיחה. • גדר בשטח חקלאי הנדרשת להיתר תלווה בהמלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 	גידור	כ.ח.

<p>בסמכות הועדה המקומית לאשר היתר בניה למבנה יביל אשר ישמש למגורי עובדים זרים, בהתאם לתנאים הבאים:</p>	<p>מגורי עובדים זרים</p>	<p>כ.ט.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • המבנה יוצב במושב בתחום חלקה א', בשטח המחנה בקיבוץ ובכל מקרה בצמידות דופן לבינוי קיים. • הקמת המבנה כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר בהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש. <p>הוראות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר הצבת מבנה יביל בלבד, אשר הובל בשלמותו מוכן להקמה והוצב על פני הקרקע הטבעית. • תותר הצבת שני מבנים בלבד. • גודל המבנה: יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש ובהתאם לתקנות משרד התמ"ת לגודל נדרש למגורי עובד זר. בכל מקרה לא יפחת מ-24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה. • גובה המבנה: המבנה יהיה בן קומה אחת ולא יעלה על 3 מ'. • תנאים להגשת בקשה להיתר: <ul style="list-style-type: none"> ○ בקשה להיתר תוגש על ידי החקלאי המבקש. ○ יוצג היתר להעסקת עובד זר בענף החקלאות. ○ לא יינתן היתר בניה למבנה מגורים לעובדים אלא אם השתכנעה הועדה המקומית כי הצבתו נדרשת לצורך הלנת עובדים ובהתאם להיתר להעסקת עובדים זרים שניתן לחקלאי המבקש. ○ היתר למספר מבנים למגורים יינתן רק אם השתכנעה הועדה המקומית שהמבנה נדרש לצורך מתן מגורים הולמים לעובדים הזרים. ○ החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק לעובדים זרים בענף החקלאות, שיש לחקלאי היתר להעסקתם, ובהתאם להוראות תכנית זו, וכי המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת. ○ תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד. הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה. 		

<p>לתאפשר הקמת מתקני מרעה בהתאם לתקנות התכנון והבניה – פטור מהיתר לעבודה לצורכי מרעה בקרקע חקלאית באזורים כפריים ותנאיו, תשס"א 2001.</p>	<p>מתקני מרעה - כללי</p>	<p>ל.</p>																
<p>היתרי בנייה יינתנו בהתאם למפורט להלן:</p>																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="175 472 384 568">תכנית בסמכות מחוזית</th> <th data-bbox="384 472 593 568">תכנית בסמכות מקומית</th> <th data-bbox="593 472 805 568">היתר בניה</th> <th data-bbox="805 472 1013 568">אזור רגישות על פי תמ"מ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="175 568 384 629">כל מקרה אחר</td> <td data-bbox="384 568 593 629"></td> <td data-bbox="593 568 805 629"></td> <td data-bbox="805 568 1013 629">אזורי רגישות 1 ו-2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="175 629 384 920"></td> <td data-bbox="384 629 593 920">כל מקרה אחר</td> <td data-bbox="593 629 805 920">בתחום שטח לבינוי; צמוד דופן לאזור רגישות; 6; צמוד דופן לבינוי המיועד לשימושים חקלאיים.</td> <td data-bbox="805 629 1013 920">אזור רגישות 3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="175 920 384 1021"></td> <td data-bbox="384 920 593 1021">צמוד דופן למכלאות מרעה.</td> <td data-bbox="593 920 805 1021"></td> <td data-bbox="805 920 1013 1021">אזור רגישות 6</td> </tr> </tbody> </table>	תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ	כל מקרה אחר			אזורי רגישות 1 ו-2		כל מקרה אחר	בתחום שטח לבינוי; צמוד דופן לאזור רגישות; 6; צמוד דופן לבינוי המיועד לשימושים חקלאיים.	אזור רגישות 3		צמוד דופן למכלאות מרעה.		אזור רגישות 6	<p>מתקני מרעה - סככה מפולשת</p>	
תכנית בסמכות מחוזית	תכנית בסמכות מקומית	היתר בניה	אזור רגישות על פי תמ"מ															
כל מקרה אחר			אזורי רגישות 1 ו-2															
	כל מקרה אחר	בתחום שטח לבינוי; צמוד דופן לאזור רגישות; 6; צמוד דופן לבינוי המיועד לשימושים חקלאיים.	אזור רגישות 3															
	צמוד דופן למכלאות מרעה.		אזור רגישות 6															
<p>תנאים כלליים:</p>																		
<ul style="list-style-type: none"> • גודל הסככה לא יעלה על 250 מ"ר. • לא תתאפשר הקמת סככה מפולשת לטובת מרעה בתחום שמורת טבע או גן לאומי. • סככת מרעה נדרשת לתיאום עם רשות מרעה, קק"ל ורט"ג. • הסככה תהיה בנויה משלד וגג מחומרים קלים, מתכת או עץ ותהיה מפולשת. • הסככה תהיה מפולשת. • שיעור התכסית לא יעלה על 50%. • גובה הסככה לא יעלה על 6 מ', לפי תכנית זו. • ללא חיבור לחשמל 																		

הנחיות להכנת תכניות מפורטות	
<p style="text-align: center;">בהגשת תכנית מפורטת יצורפו המסמכים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנית ניקוז מאושרת על ידי רשות הניקוז. בדיר לבשר תהיה התייחסות גם לניקוז הדרכים המובילות לאתר ובתחמו שיותאמו לניקוי ושטיפה בקלות. • תכנית ביוב, כולל מוצאים, מתקני טיפול וסילוק ויעדי סילוק, מאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. באגן ההיקוות הכנרת גם באישור מינהלת הכנרת. • הנחיות לאיסוף הפסולת המוצקה לסוגיה (ביתית, גושית, פגרים ופסדים וחומרים מסוכנים כולל חומרי הדברה ותרופות), פינויה והובלתה, תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, תהיה בדרך ובתדירות שיאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. • הנחיות בנוגע לגידור, תאורה ותיחום מתחם גידול בע"ח כך שהכניסה והיציאה יהיו מבוקרות, תוך הקפדה על פיקוח ובקרה וטרינרית. • מרחקים בין ריכוזי בע"ח ייקבעו לפי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר. <p>מתן ההיתר כפוף למילוי כל התנאים לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה או המורשה מטעמו, משרדי החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות.</p>	<p>הוראות כלליות</p> <p>לדיר</p> <p>צאן/אורווה/רפת</p> <p>מפטמה/ מתחם</p> <p>מרכז לדירים</p> <p>ו/או מפטמות</p>

6	הוראות נוספות
----------	----------------------

- כללי:
- א. מבנים חקלאיים ומבני שירות חקלאיים צמודי דופן לבינוי קיים לא יידרשו להכנת נספח נופי סביבתי.
 - ב. מוסד תכנון ישקול במקרה של הקמת בתי צמיחה (למעט בית גידול פטריות) בשטח חקלאי שאינו צמוד דופן באם לדרוש הכנת נספח נופי.
 - ג. מבנים חקלאיים הנדרשים לתכנית מפורטת באזורי רגישות 1,2 ובמיקומים שאינם צמודי דופן בתחום אזור רגישות 3 יירשו להכנת נספח נופי סביבתי כמפורט בסעיף .
 - ד. הועדה המקומית רשאית להנחות על ביצוע טיפול נופי למבנה חקלאי.
 - ה. הועדה המקומית רשאית לדרוש השלמת חתכים ו/או הדמיות לבחינת הנצפות ופתרונות למזעור ההשלכות הנופיות.

6.1	הנחיות כלליות להכנת ניתוח נופי
------------	---------------------------------------

היבטים נופיים

הנחיות כלליות להכנת נספח נופי לתכנית מפורטת

- 6.1.1 הגשת תכנית למבנה חקלאי בשטחים פתוחים שאינם צמודי דופן. נספח נופי שיוכן ע"י אדריכל נוף יהווה כלי עזר למתכנן המבנה ולוועדות התכנון בבואם לבחון את הבקשה. הנספח יכלול:
 - 6.1.2 תאור הסביבה:
 - א. מיפוי רקע בקנ"מ 1:10,000 כולל 2 ק"מ לפחות מסביב האתר, טופוגרפיה, נחלים ותוואי ניקוז, ישובים, דרכים, יעודי קרקע ותשתיות קיימים ומתוכננים. תצ"א צבעוני עדכני בקנ"מ 1:5,000 בו מסומן תחום האתר וכ- 2 ק"מ לפחות סביבו.
 - ב. תכונות גיאולוגיות והידרולוגיות כולל מבנה המסלע ותכונות הקרקע (חדירות, יציבות ורגישות לסחיפה), נחלים מעיינות ומשטר הידרולוגי.
 - ג. תכונות נופיות כולל יחידות נוף, תכסית צומח (פרישת חברות צומח, מינים נדירים, ייחודיים או ראויים לשימור), ערכי טבע ונוף, ניתוח נצפות (מישובים סמוכים, דרכים, מוקדי תיירות / טיילות), ניתוח רגישות נופית.
 - 6.1.3 בדיקה והצגה: היקף הבינוי החקלאי הקיים והמאושר בטווח 5 ק"מ/יחידת נוף/אתא שטח.
 - 6.1.4 חלופות מיקום: כולל הצגת מכלול השיקולים והחלופות לבחירת המיקום – יתרונות וחסרונות.
 - 6.1.5 תאור התכנית המוצעת:
 - א. תיאור מילולי וגרפי של עבודות הקמה נדרשות, מאזן עבודות עפר, פתרון לעודפי עפר, תנוחות, חתכים, דרכי גישה, תשתיות והעתקת תשתיות במידה ונדרש.
 - ב. שינויים נופיים חזותיים כולל תיאור חזותי (הדמיה וחתכים) של המרחב בו "הושתל" הפרויקט, בכל האגן ממנו נצפה הפיתוח המוצע, מקרוב ומרחוק.
 - ג. שיקום נופי: כולל הצגת האמצעים להטמעת הפיתוח בנוף (דוגמת סוללות, נטיעות וכו') טיפול בשטחים כלואים, גידור חומרי בניה וכו'.
 - 6.1.6 הוראות התכנית: כוללות הנחיות לביצוע עבודות עפר (מאזן ופינוי עודפים), עקרונות עיצוב כולל נטיעות וגינון, גובה סוללות, גידור, תאורה וכל האמצעים למזעור השפעת התכנית מבחינה חזותית.

7.1 היטל השבחה	
	7.1.6
	7.1.7
7.2 חומרי חפירה ומילוי	
פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.	
7.3 פיקוד העורף	
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש, או פטור ממיגון הכל לפי הענין.	
7.4 פיתוח סביבתי	
7.4.1 חומרים מסוכנים:	
כל בקשה להיתר בניה עבור מבנה חקלאי בו נעשה שימוש בחומרים מסוכנים או איחסונם (כולל חומרי חיטוי, ריסוס והדברה, רעלים, דשנים, תרופות, דלקים, שמנים ועוד) תלווה בהצגת פתרונות לאיחסון ואיסוף הפסולת במבנים מקורים, בעלי תשתית אטומה באזור תחום, נעול ומשולט, בהתאם לחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993.	
7.4.2 פסולת מוצקה:	
כל בקשה להיתר בניה תפרט את הדרך לאיסוף וסילוק הפסולת המוצקה לסוגיה (ביתית, גושית, פגרים ופסדים וחומרים מסוכנים, תוך נקיטת כל האמצעים למניעת של גלישת הפסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חילחול חומרי פסולת אל הקרקע והפצת ריח, בדרך ובתדירות שיאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה והגוף הסביבתי המוסמך של הרשות המקומית.	
7.4.3 זיהום אוויר:	
פליטת מזהמי אוויר בתפעול שוטף לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות המבנה/העסק, מעבר לריכוז המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב - 1992.	
7.4.4 מפגע נופי עקב עבודות עפר:	
כל עבודות עפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחוייבו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הועדה המקומית.	
7.5 פיתוח תשתית	
7.5.1	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
7.5.2	בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

6/06/2011

הוראות גירסא ינואר 2012

- 7.5.3 תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- 7.5.4 מים: נדרש אישור משרד הבריאות, אישור מהנדס הועדה המקומית ואישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור המבנה לרשת המים.
- 7.5.5 ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של היישוב הסמוך, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 7.5.6 ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הינו הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לפי הנחיות תא שמור קרקע וניקוז של משרד החקלאות, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשת הניקוז האזורית.
- 7.5.7 אשפה: סידורי סילוק האשפה לסוגיה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אצירת פסולת בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

7.6 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ / קבוצת עצים לשימור", "עץ / קבוצת עצים להעתקה", או "עץ / קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- 7.6.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור בהתאם להנחיות פקיד היערות.
- 7.6.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- 7.6.3 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- 7.6.4 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או עץ / קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ / קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' _____.
- 7.6.5 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

8. ביצוע התוכנית

יושלים

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"