



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר

הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי



מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים



הקדמה

מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר בנוגע למבנים חקלאיים נגזרת מהמדיניות הכוללת של המשרד בנוגע לפיתוח חקלאות בת קיימא בישראל, ומטרת העל לפעילות המשרד, שהיא לקדם חקלאות מזינה, מיישבת ומקיימת. בתנאי המחסור באמצעי הייצור החקלאיים בישראל, חקלאות מתוחכמת המבוססת על ידע ומקצועיות גבוהים, הינה הדרך היחידה ליצור חקלאות בת קיימא. חקלאות מתוחכמת מסוג זה מתבססת על שימוש במבנים חקלאיים ובהם בתי צמיחה ומבני עזר לתשומות ולטיפול בתוצרת לאחר קטיף התואמים את דרישות החוק לפיקוח על ייצור הצמח ואת התקנים הבינלאומיים הרלוונטיים; על מבנים לגידול בעלי חיים המאפשרים תנאי גידול נאותים וכד'.

חשוב להבהיר כי משרד החקלאות ופיתוח הכפר מעוניין ליצור את התנאים לכך שחקלאי ישראל יוכלו לעסוק בחקלאות מתוחכמת ובת קיימא. לפיכך מדיניות המשרד היא לאפשר את הקמתם של מבנים חקלאיים הנדרשים לייצור החקלאי - בגודל, בהיקף ובמיקום התורמים ליצור החקלאי, תוך איזון בין צורכי המשק החקלאי לבין צרכים סביבתיים ונופיים.

במסמך זה ניתן דגש לחקלאות במשק המשפחתי, בקנה המידה הקטן והבינוני. ההתייחסות לחקלאות השיתופית במשק הקיבוצי שונה מההתייחסות למשק המשפחתי לאור היקפי העיבוד הגדולים. לנושא זה קיים בדרך כלל מענה פרטני באמצעות תכניות מפורטות הקובעות ייעוד קרקע מתאים (מבני משק, חקלאי מיוחד וכד').

יודגש כי מדיניות התכנון המפורטת במסמך זה תואמת וכפופה למדיניות התכנון הארצית, הבאה לידי ביטוי בעיקר בהוראות תכנית המתאר הארצית המשולבת לבניה לפיתוח ולשימור – תמ"א 35 ונגזרת מעקרונותיה. בנוסף, כל ההנחיות, ההמלצות והתנאים המפורטים במסמך זה על כל חלקי, כפופים להוראות החוקים, התקנות והפקודות הרלוונטיים, וכן להוראות תכניות מתאר ותכניות מפורטות תקפות, ואין בהם כדי לשלול מבנה או שימוש שהותרו כדן.

מדיניות התכנון של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, שמה דגש על החקלאות ועל ההתיישבות הכפרית כחלק מראייה כוללת של המרחב הכפרי ובדגש על המאפיינים הייחודיים שלהם. בכך מתבטא הערך המוסף של מסמך זה.

המסמך הוכן באגף לתכנון כפרי אזורי ברשות לתכנון בסיוע אנשי המקצוע של שירות ההדרכה והמקצוע (שה"מ) ובשיתוף מחוזות המשרד.

תודה מיוחדת לרענן אמויאל שריכז את עבודת הכנת המסמך ולאד' אילן אייזן שסייע לגיבוש המסמך ובנייתו.

רותי פרום אריכא
מ"מ מנהל הרשות לתכנון
מנהלת האגף לתכנון כפרי אזורי

מבוא

מטרת מסמך זה הינה להציג את מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר (להלן: "המשרד") לתכנון מבנים חקלאיים במרחב הכפרי והעירוני בישראל. המסמך כולל התייחסות לצרכי הבניה בהתאם לפעילות החקלאית ולהיקפה, לנושאי מיקום ופריסת המבנים החקלאיים, למאפייניהם הפיסיים, לתרומתם לחקלאות והשפעותיהם על הסביבה.

סוגיית המבנים החקלאיים הינה סוגיה מורכבת לאור השאיפה לשמירה והגנה, ככל הניתן, על שטחים פתוחים ועל רקע הצורך לתת מענה לצרכי החקלאות ולעיתים להידרש להקמת מבנים בשטחים החקלאיים-הפתוחים, כחלק מתפעול נאות ויעיל של המשק החקלאי. המסמך מתווה את מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר בנושא הקמת מבנים חקלאיים, במטרה למצוא את האיזון המתאים בין הצרכים השונים, וכחלק ממדיניות של חקלאות בת קיימא.

משרד החקלאות ופיתוח הכפר נדרש לסוגיית המבנים החקלאיים באופן שוטף, במסגרת עבודת ההדרכה, התמיכה ומתן חוות דעת להיתרי בניה, או לעת הכנת תכניות מפורטות, למבנים חקלאיים לסוגיהם. המסמך הוכן בעקבות ניסיון מצטבר בשימוש בנהלי עבודה של המשרד למתן חוות דעת למבנים חקלאיים ולעבודת נציגי המשרד במוסדות התכנון והבניה, לקחי דיונים בפורום התייעצות שוטף ובעקבות דיונים משפטיים בהם נדרש המשרד להציג את מדיניותו.

המסמך בנוי משלושה חלקים עיקריים:

החלק הראשון מתווה את מדיניות המשרד בנושאים המרכזיים הקשורים במבנים חקלאיים – ההגדרה מהו מבנה חקלאי; התייחסות לגודלם של המבנים החקלאיים; למיקומם של מבנים חקלאיים, בהבחנה בין שטחים פתוחים ושטחים בנויים ובין סוגי ישובים ומשקים חקלאיים; אמצעים לשילוב מבנים חקלאיים בסביבתם ומניעת שימושים אחרים במבנים חקלאיים.

חלקו השני של המסמך מציג את טבלת הקריטריונים לגודלם של מבנים חקלאיים ביחס לגידול החקלאי ולהיקפו והמלצות המשרד ביחס למרחקים הנדרשים ממבנים חקלאיים למבנים ושימושים שונים. טבלת הקריטריונים וטבלת המרחקים כוללות סדרי הגודל מומלצים למבנים חקלאיים ביחס להיקפי הגידול ולמרחקים נדרשים ביחס למבנים אחרים. משרד החקלאות נעזר בטבלה לקביעת המלצותיו המקצועיות בהתחשב במרכיבים הייחודיים לכל בקשה.

חלקו השלישי של המסמך מתייחס לסוגים שונים של מבנים חקלאיים, באמצעות "כרטיס מבנה" לכל אחד מהם, שבו מפורטות המלצות המשרד בנוגע לפרמטרים תכנוניים מרכזיים, כגון: מיקום, גודל, שימושים עיקריים ועוד. מובאים כרטיסים לכ-20 סוגי מבנים חקלאיים, שהינם המבנים הבולטים המשמשים בייצור החקלאי כיום. מתכונת המסמך מאפשרת הרחבתו בכרטיסי מבנים נוספים, בהתאמה להתפתחות הדינאמית בענף.

מסמך זה מיועד לכל אלה שיש להם נגיעה לתכנון והקמה של מבנים חקלאיים: חקלאים, מתכננים ואנשי המשרד, ובפרט נציגי המשרד במוסדות התכנון. בנוסף מיועד המסמך להציג כלפי גורמי חוץ את מסגרת השיקולים המנחה את המשרד בקביעת מדיניותו הכוללת ובקביעת המלצותיו הפרטניות בנושא מבנים חקלאיים.

תוכן עניינים

2	הקדמה
3	מבוא
6	חלק ראשון - מדיניות כוללת
6	א. רקע
6	ב. מבנים חקלאיים כחלק מחקלאות בת קיימא
9	ג. סוגיות מרכזיות בתכנון מבנים חקלאיים
9	1. מהו מבנה חקלאי?
9	1.1 רקע כללי
10	1.2 הדילמות
10	1.3 שיקולים לקביעת מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר
11	1.4 מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר
13	2. גודלם של מבנים חקלאיים
13	2.1 רקע כללי
13	2.2 הדילמות
14	2.3 שיקולים בקביעת מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר
15	2.4 מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר
17	3. מיקומם של מבנים חקלאיים
17	3.1 רקע כללי
18	3.2 הדילמות
18	3.3 שיקולים בקביעת מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר
18	3.4 מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר
21	4. שילוב מבנים חקלאיים בסביבתם
21	4.1 רקע כללי
21	4.2 הדילמות
21	4.3 שיקולים בקביעת מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר
21	4.4 מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר
25	5. היבטים סטטוטוריים בהקמת מבנים חקלאיים
25	5.1 רקע כללי
26	5.2 הדילמות
27	5.3 שיקולים בקביעת מדיניות המשרד
27	5.4 מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר
30	6. מניעת שימושים שאינם חקלאיים במבנים חקלאיים
30	6.1 רקע כללי

30.....	הדילמות	6.2
31.....	שיקולים בקביעת מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר	6.3
31.....	מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר	6.4
32.....	חלק שני – טבלת הקריטריונים ומרחקי הצבה	
38.....	חלק שלישי – כרטיסי מבנים חקלאיים	
38.....	רקע	
41.....	חממה	
43.....	כיסוי רשת	
45.....	מנהרה	
47.....	משתלה	
49.....	בית גידול לפטריות	
51.....	מכון לרדיית דבש	
53.....	מבנה לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית – בית אריזה	
56.....	חדר קירור	
58.....	מחסן חקלאי	
60.....	מחסן / סככה לאחסון תוצרת חקלאית	
62.....	סככת כלים וציוד	
64.....	מרכז מזון	
67.....	מתבן	
69.....	לול	
73.....	אורווה	
75.....	דיר צאן	
80.....	רפת חלב	
85.....	מפטמה	
90.....	מתקנים במרעה	
92.....	חקלאות מים	
92.....	בריכות ומדגה אינטנסיבי לגידול דגים	
94.....	יקב	
96.....	בית בד	
98.....	מחלבה	
101.....	מרכז מבקרים לתיירות חקלאית	

חלק ראשון - מדיניות כוללת

א. רקע

משרד החקלאות ופיתוח הכפר מהווה גורם ממליץ בנושאי תכנון ובניה, בפרט לעניין היתרי בניה למבנים חקלאיים. עבודת המשרד בתחום מתן חוות דעת להיתרי בניה אלה נשענת על נוהל עבודה משנת 2005 אשר מיסד את אופן הבדיקה והכנת המלצת המחוז ו/או המלצת ועדת משנה לוועדת הפרוגרמות בעניין זה. נוהל מתן חוות הדעת פועל במשולב עם טבלת קריטריונים לקביעת המלצה על גודל מבנה חקלאי בהתאם להיקף העיבוד החקלאי.

מסמך המדיניות יועד לתת רקע והסבר לקבלת ההחלטה בדבר המלצה לתכנית או להיתר בניה למבנה חקלאי. חלקו השני כולל טבלת קריטריונים מעודכנת ואשר תמשיך להתעדכן מעת לעת. החלק השלישי כולל כרטיסי מבנים אשר משלימים את טבלת הקריטריונים וגם ניתנים לעדכון והוספה בהתאם להתפתחות החקלאית.

ב. מבנים חקלאיים כחלק מחקלאות בת קיימא

החקלאות היא ענף כלכלי חיוני העוסק בייצור מזון בשני אופנים עיקריים: גידולים צמחיים - תבואות, ירקות, מטעים וגידולים אחרים; וגידול, אחזקה וטיפול בעלי חיים, כולל בעלי כנף ודגים. לצד ייצור מזון וחומרי גלם, יש לחקלאות בישראל תרומות ציבוריות חשובות, ביניהן: שימור ושמירה על הקרקע, תעסוקה, שמירה על אורח החיים הכפרי, שמירה על רצף שטחים פתוחים, אקולוגיה, ערכי נוף ומורשת ועוד. טיפוח חקלאות רב-תפקודית על מגוון תועלותיה, הינו נדבך יסוד בפיתוח בר קיימא של החקלאות והכפר.

החקלאות הינה ענף דינמי ביותר, המאופיין בצמיחה מהירה כתוצאה משינויים בטכנולוגיה החקלאית ובתגובה לתנאים סביבתיים משתנים (אקלים, קרקע, היצע המים) ולשינויים בתנאי השוק. הצורך בשמירה על התחרותיות בענף מחייב חתירה מתמדת ליעילות בייצור. צורך זה כולל פיתוח חקלאות מתוחכמת הנשענת על ידע ומשתמשת בו, בכדי להביא לייצור יעיל ואיכותי ככל הניתן ליחידת שטח ולכמות מים, תוך שימוש מבוקר במשאבי טבע, בארץ דלת משאבי קרקע ומים כמו ישראל.

הגישה החותרת לפתח חקלאות מתוחכמת, תוך התייעלות בשימוש במשאבים טבעיים, מוצאת ביטוי גם בתכנית האסטרטגית לפיתוח בר קיימא של משרד החקלאות ופיתוח הכפר (מאי 2010), אשר קבעה במטרתה הראשונה: "לפתח את הצמיחה החקלאית-כלכלית תוך שמירה על איזון עם משאבים טבעיים".

מטרת העל שאומצה כחלק מהאסטרטגיה לפיתוח בר קיימא היא:

החקלאות הישראלית הינה חקלאות רב-משימתית ורב-תפקודית המייצרת מזון טרי, בריא, איכותי, מגוון ובעלות סבירה בכל ימות השנה סיבים ומוצרי נוי
תורמת לפיתוח מעגלים כלכליים נוספים של תשומות ועיבוד תוצרת ובנוסף מייצרת ערכי נוף וסביבה, התיישבות ופיתוח הכפר וערכים שבין אדם ואדמתו
כל זאת תוך ראייה רב דורית של המקורות והאמצעים ושמירתם לדורות הבאים

השימוש במבנים חקלאיים הינו נגזרת של מגמת השיפור והייעול של הייצור החקלאי. השימוש במבנים חקלאיים תורם להגדלת היבול ליחידת שטח, לחיסכון במים, להגנה מפני מזיקים ונזקי אקלים, לוויסות עונת ההבשלה של הפרי, ועוד. מבנים אחרים, כגון בתי אריזה וטיפול בתוצרת חקלאית, מאפשרים לטפל בתוצרת חקלאית באופן ראוי ויעיל, בהתאם לחוק לפיקוח על ייצור הצמח ושיווקו ולסטנדרטים הנדרשים על ידי השווקים בעולם ולדרישה ההולכת וגדלה מקרב האוכלוסייה המקומית לתוצרת טרייה, בריאה ואיכותית. במקרה של גידול ואחזקת בעלי חיים, נועדו המבנים החקלאיים לשפר את רווחת בעלי החיים, לשמור על איכות הסביבה מפני זיהומים פוטנציאליים, להגן בפני איומים וטרינריים ועוד.

בהגדרת המבנים החקלאיים, אנו נדרשים להתייחסות רחבה, הבוחנת את הגדרת החקלאות בכללה. הגדרה זו ניתנה במסגרת מסמך האסטרטגיה לפיתוח בר קיימא במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, התומך בתפיסת החקלאות כרב-תפקודית וכמשרתת פונקציות כלכליות, חברתיות וסביבתיות גם יחד.

וכך נקבע במסמך משרד החקלאות ופיתוח הכפר - אסטרטגיה לפיתוח בר קיימא:

חקלאות רב תפקודית פועלת לתועלת הציבור כולו. הפיכת החקלאות הישראלית לחקלאות רב תפקודית דורשת הרחבה בתפיסת החקלאות בעיני החקלאים ובעיני הציבור.

כאמור, למבנים חקלאיים יש תפקיד במסגרת פיתוח חקלאות רב תפקודית. המבנים החקלאיים נדרשים לשרת, בנוסף לפונקציות חקלאיות-יצרניות גם פונקציות אחרות, כגון חקלאות תיירותית/ תיירות חקלאית, ערכי מורשת, השתלבות בסביבה, תרומה לנוף ועוד. התרומות של מבנים חקלאיים למורשת ולנוף החקלאי מקבלות ביטוי למשל במבנים חקלאיים היסטוריים, כגון מבני חווה, בתי אריזה מתקופת המנדט, ומבנים ומתקנים מוקדמים ואף ארכיאולוגיים, המקבלים ביטוי והגנה במסגרת תכניות לשימור ומסמכי תיעוד ומחקר.

ראוי להזכיר כי הפעילות החקלאית כוללת בצד פעילות יצרנית-כלכלית, גם פעילות משלימה שהדגש בה הוא חברתי-קהילתי. בין הפעילויות הללו ניתן להזכיר חקלאות תיירותית / תיירות חקלאית, גינות קהילתיות ומוקדי חקלאות עירונית; חקלאות טיפולית, המכוונת לאוכלוסיות עם צרכים מיוחדים; חקלאות חינוכית, במסגרת חוות חקלאיות בבתי הספר, או בתי ספר חקלאיים; חקלאות שמטרתה העיקרית נופית; ועוד. גם במסגרות אלו ישנו מקום למבנים ומתקנים בקנה מידה קטן התומכים בפעילות החקלאית ובעוסקים בה.

למבנים חקלאיים עלולה להיות גם השפעה סביבתית ונופית בלתי רצויה. מבנים חקלאיים עלולים לפגוע ברצף השטחים הפתוחים; מבנים גדולים ובעלי מאפיינים תעשייתיים עלולים לבלוט

בנוכחותם על רקע המרחב הפתוח ולפגוע באופי הישוב הכפרי. לפיכך ישנם מצבים וישנם מקומות בהם רצוי שתהיינה הגבלות על הקמת מבנים חקלאיים, גודלם ומידותיהם.

היבט נוסף הינו החשש כי מבנים שנדרשו במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים, יוסבו לאחר הקמתם מסיבות שונות למטרות אחרות שלא להן נועדו, וזאת בחוסר התאמה למרחב הכפרי ובניגוד לחוק.

למרות היתרונות היחסיים שיש בשימוש בבתי צמיחה ובחממות לגידולים צמחיים, בעיקר בהיבטים החקלאיים, ישנן מגבלות על הרחבת השימוש במבנים אלו, הנובעות בעיקר מההון והידע הרב הנדרשים להקמתם ותפעולם. בצד מגמות עכשוויות של גידול בשטחי המטעים והירקות תחת כיסויי רשת, ניתן להניח כי חלק חשוב מהחקלאות בישראל יוסיף להתקיים בשטחים הפתוחים ללא כיסוי.

סוגיית המבנים החקלאיים בין אם בשטח הפתוח ובין אם בתחום המרקם הבנוי, עולה לדיון לעיתים קרובות במוסדות התכנון, בדרך כלל מתוך כוונה לצמצם את השפעותיהם השליליות. כוונה זו, לצד חיוניותם ותרומתם של המבנים החקלאיים לשיפור יעילות היצור החקלאי ברוח הקיימות, מביאה לצורך בקביעת מדיניות השוקלת ומאזנת בין הצרכים השונים.

מיותר לציין כי לכל המלצה או קביעה במסמך זה בנוגע לגודלם, מיקומם או תנאים להקמתם של מבנים חקלאיים לסוגיהם, הן בשטח הפתוח והן בשטח המבונה או המותר לבניה, נדרשת תשתית סטטוטורית מתאימה המאפשרת את הקמתם. יחד עם זאת, לעת הכנת תכניות מתאר חדשות ו/או בקשות להיתרים, יש להביא בחשבון את שיקולי משרד החקלאות ופיתוח הכפר המובאים במסמך זה.

ג. סוגיות מרכזיות בתכנון מבנים חקלאיים

1. מהו מבנה חקלאי?

1.1. רקע כללי

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

המבנים החקלאיים מסווגים כמפורט להלן:

א. מבנים בהם מתבצעת פעילות הייצור החקלאי:

- מבנים לגידולים צמחיים: חממות, כיסויי רשת, מנהרות גידול ועוד.
 - מבנים לגידול, אחזקה או טיפול בבעלי חיים (כולל דבורים, בעלי כנף ודגים).
- ב. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית לאחר קטיף, כגון: אחסון, קירור, מיון ואריזה.
- ג. מבני שירות אחרים כגון: סככות ומחסנים לציוד וכלים, מבנים למגורי עובדים זרים, סככות ומחסנים לאחסנת תוצרת חקלאית ומבנים לאחסון מזון של חיות משק, כגון: מרכז מזון, מתבן וכו'.

ד. מבנים הנדרשים לעיבוד התוצרת המופקת מהיבול.

הקבוצה האחרונה של מבנים הנדרשים לעיבוד התוצרת המופקת מהיבול, היא קבוצה שנוספה בשנים האחרונות כחלק אינטגרלי ממדיניות המשלבת בין חקלאות ופיתוח הכפר. מדיניות זו מבקשת להכיר בצורך להרחיב את הפוטנציאל הכלכלי של הפעילות החקלאית לשם חיזוק ועצם קיומה הבסיסי. לדוגמא - ענבי יין נדרשים לקליטה מיידית במבנה יקב, שבלעדיה תיפגע התוצרת הנקטפת מהכרם ולא תהיה לה שום תוחלת. בנוסף, היכולת לקיים ענף חקלאי של גידול כרמי יין נזקקת לפעילות משלימה של ייצור היין בהיבט הכלכלי. ניתן להוסיף לכך גם מבנים קטנים אחרים כגון: בית בד, מחלבה, ייבוש תבלינים ועוד, הנשענים על תוצרת מקומית. הואיל ומבנים אלו עוסקים במהותם בעיבוד התוצרת החקלאית, מקובל לסווגם כמבנים תעשייתיים לעיבוד תוצרת, ולא כמבנים "חקלאיים". ואולם, משרד החקלאות ופיתוח הכפר מכיר במבנים אלו כמבנים חקלאיים במהותם, אם הם מבנים בהיקפים קטנים, שגודלם הינו יחסי להיקף העיבוד והם מיועדים לעיבוד תוצרת חקלאית המופקת בעיקר במשק החקלאי המקומי.

כהשלמה לפעילות החקלאית ועיבוד התוצרת, המשרד מעוניין לאפשר את חשיפת הפעילות החקלאית לציבור המבקרים, בתנאים נאותים וראויים, באמצעות מרכזי מבקרים.

לפיכך, מסמך זה מרחיב את התייחסותו למבנים החקלאיים גם לכאלה המשמשים, בהיקפים קטנים יחסית, לעיבוד של תוצרת חקלאית. מבנים מסוג זה והפעילות המתבצעת בהם, משתלבים היטב באופי הכפרי ובחקלאות, תורמים להרחבת מגוון המוצרים המיוצרים במשק, לגיוון התעסוקות בכפר ועשויים להוות חלק ממערך של תיירות כפרית חקלאית.

1.2. הדילמות

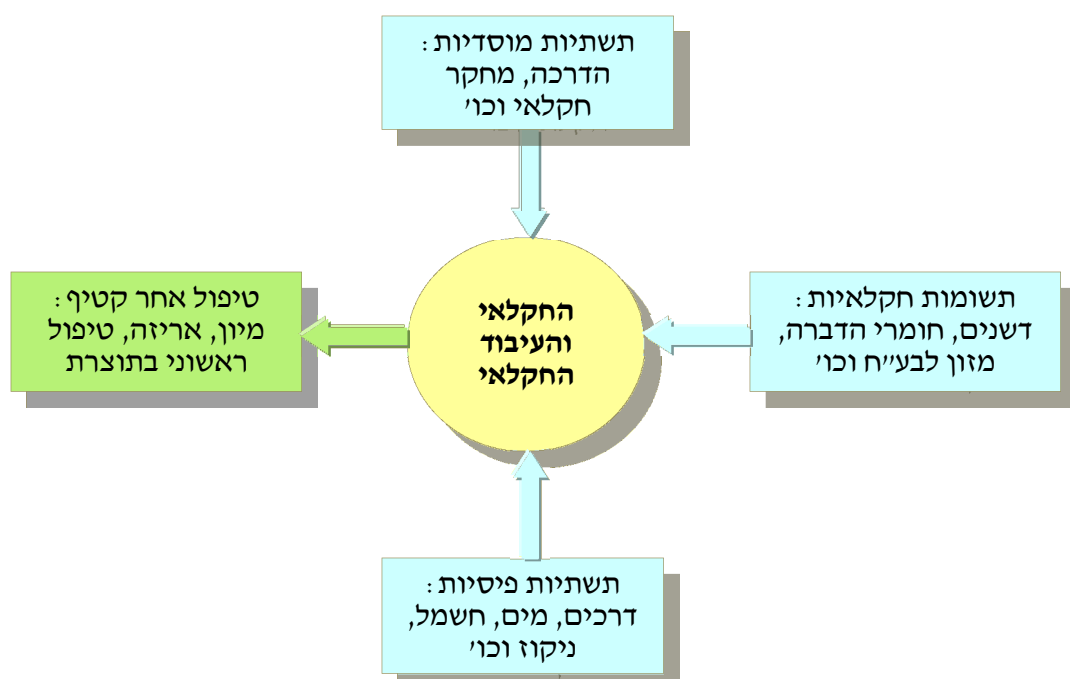
חוקים ותקנות, וכן נהלים של משרדי ממשלה שונים וגופים ממלכתיים כמו מסמכי תכנון והוראות מנהל מקרקעי ישראל, מגדירים מבנים חקלאיים באופנים שונים. לכך יש להוסיף פרשנויות ותקדימים משפטיים בסוגיות אלו, אשר ביחד יוצרים תמונה מגוונת מצד אותם הגורמים המעורבים בפעילות החקלאית, עם תפישות, השקפות והתייחסויות שונות למצבים דומים.

ההגדרה של מבנה כמבנה חקלאי עשויה להרחיב את טווח האפשרויות למיקום המבנה בשטח; הן במרקם הבנוי, הן בשטח החקלאי הצמוד לאזור המגורים בנחלה או לאזור המבונה בישוב והן בשטח החקלאי הפתוח, בהתאם לשימוש בו ולצורכי הפעילות החקלאית במקום. כנובע מכך, הגדרת מבנה כמבנה חקלאי, עשויה לאפשר זכויות מסוימות בהקמתו שאינן מתקיימות במבנים שאינם מוגדרים כחקלאיים, ולפיכך יש צורך להגדיר במדויק אלו מבנים נחשבים בגדר מבנים חקלאיים ואלו אינם נחשבים ככאלה.

1.3. שיקולים לקביעת מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר

השיקול העיקרי המנחה את קביעת המדיניות בנוגע להגדרתם של מבנים כמבנים חקלאיים הינו מידת הקשר של השימוש במבנה לייצור החקלאי, לכל שלביו. בהקשר זה ראוי להדגיש כי החקלאי פועל במערכת ייצור היררכית, כאשר הוא לוקח תשומות חקלאיות, מבצע עיבודים חקלאיים ומייצר תפוקות חקלאיות, בהן הוא מבצע טיפול "לאחר קטיף" (post harvest), המאפשר לשמור על התוצרת כתנאי לשיווק נאות שלה. תשתיות נוספות התומכות בפעילות החקלאית הן תשתיות פיסיט (דרכים, מים, חשמל, ניקוז וכו') ותשתיות מוסדיות (הדרכה, מחקר חקלאי וכו'). מבנים חקלאיים ישתייכו לייצור החקלאי עצמו או לאחת מהתשתיות התומכות בו.

איור 1: העיבוד החקלאי והתשתיות התומכות בו.



ישנם מבנים נוספים הקשורים בעיבוד החקלאי, לדוגמא מבנים לעיבוד של תוצרת חקלאית (יקב, בית בד וכו'). מבנים אחרים קשורים בתעסוקות משלימות לחקלאות – למשל תיירות כפרית וחקלאית. במקומות שונים בעולם נהוג לראות במבנים אלו מבנים חקלאיים החיוניים לתפקודו של המרחב הכפרי. למשל, בחבל טוסקנה באיטליה, שם נהוג לתת הקלות במס לעסקי תיירות-חקלאית הנלווים למשק כאילו היו חלק מהפעילות החקלאית.

1.4. מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר

מבנים חקלאיים הם מבנים המשרתים את העיבוד החקלאי, מאחסנים תשומות חקלאות וכלים חקלאיים ומשמשים לטיפול לאחר קטיף בתוצרת החקלאית, בכפוף להגדרות מיקום וגודל כמפורט להלן. גם מבנים המשמשים לעיבוד תוצרת מקומית, ייחשבו כמבנים חקלאיים, כאשר העיבוד נעשה בהיקפים קטנים ויחסיים לפעילות החקלאית גופה.

אלה גם אלה, מהווים תשתית חיונית לקיום פעילות חקלאית רב תפקודית, יעילה ומתקדמת, התורמת לייצור החקלאי ולתועלות הציבוריות הנוספות המופקות ממנה, המשרתות פונקציות כלכליות, חברתיות וסביבתיות גם יחד.



עיבוד ואיסוף בשדות עמק בית שאן

מבנים חקלאיים הינם מבנים מהקטגוריות הבאות :

1. מתקנים לגידול צמחי

- 1.1. כיסוי רשת מעל גידולים צמחיים
- 1.2. מנהרה

2. מבנים לגידול צמחי

- 2.1. חממה (בית צמיחה או בית רשת)
- 2.2. משתלה
- 2.3. בית גידול לפטריות

3. מבנים לשירות ותמיכה בעיבודים חקלאיים ובגידול בעלי חיים

- 3.1. בתי אריזה, קירור, מיון ואחסון תוצרת חקלאית, לרבות בתי הבחלת פרי.
- 3.2. סככות מפולשות ומחסנים לאחסון תשומות לגידולים צמחיים
- 3.3. סככות מפולשות ומחסנים לאחסון תוצרת חקלאית
- 3.4. סככות מפולשות לציוד ומיכון חקלאי
- 3.5. מבנים ארעיים להלנת עובדים זרים בענף החקלאות¹
- 3.6. מרכז מזון

4. מבנים לגידול, אחזקה וטיפול בבעלי חיים

- 4.1. רפת
- 4.2. מפטמה
- 4.3. דיר
- 4.4. לול / מדגרה
- 4.5. אורוות סוסים
- 4.6. דיר חזירים
- 4.7. מתקנים במרעה
- 4.8. כלביה
- 4.9. בריכות דיג, מתקני דיג, גידול דגי נוי, מדגה מתועש
- 4.10. מבנה לגידול ציפורי נוי
- 4.11. מבנה לטיפול ואחזקה בבעלי חיים אחרים
- 4.12. פינת חי
- 4.13. מכון רדייה
- 4.14. מתבן

5. מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית

- 5.1. יקב
- 5.2. בית בד
- 5.3. מחלבה
- 5.4. מבנה אחר

6. מבנים קטנים תומכי חקלאות

- 6.1. מרכז מבקרים לתיירות חקלאית

ראוי לציין כי יש לשמור על גמישות בהגדרת המבנים החקלאיים, ולעדכן אותה מעת לעת.

¹ בהתאם לקריטריונים למבנים עבור מגורי עובדים זרים, הרשות לתכנון במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, ינואר 2007.

2. גודלם של מבנים חקלאיים

2.1. רקע כללי

משרעת הגודל של מבנים חקלאיים רחבה ביותר: ממחסן ציוד קטן בגודל 10 מ"ר ועד בתי אריזה בגודל אלפי מ"ר. ככל שהמבנה החקלאי גדול יותר, כך השפעותיו הנופיות והסביבתיות גדולות יותר, בפרט אם הוא ממוקם בשטחים פתוחים. מאידך, למבנים חקלאיים גדולים יכולת לנצל "יתרונות לגודל" מבחינה כלכלית כמו גם ליישם אמצעים סביבתיים בצורה יעילה. לשם דוגמא, הרפורמה בענף הרפת שיושמה בעשור האחרון עודדה מעבר לייצור ברפתות גדולות יותר, בהן ניתן ליישם ביעילות מערכות להפרדת שפכים ואמצעים סביבתיים אחרים.

משמעות גודלו של מבנה חקלאי הינה בשני מישורים: המישור הפיסי - מבנה גדול משמעו השפעה חזותית בולטת ולעיתים קרובות מפריעה על רקע המרחב הכפרי המאופיין במבנים קטנים המשתלבים בסביבה הטבעית. המישור השני הוא תפקודי - במבנה גדול מתרחשת לעיתים קרובות פעילות תעסוקתית ענפה, היוצרת מטרדים סביבתיים במרחב הכפרי (עומסי תחבורה, רעש, זיהום מסווגים שונים).

גודל המבנה החקלאי מושפע מסוג הפעילות המתבצעת בו:

1. בתי צמיחה – ככלל, בתי צמיחה הינם הדרך היעילה ביותר מבחינה כלכלית (וגם סביבתית) לייצר מוצרים חקלאיים צמחיים, ולכן לחקלאי ישנו אינטרס להגדיל את בתי הצמיחה ככל הניתן. מאידך, הקמתם של בתי צמיחה מחייבת השקעת הון, וכן מומחיות מצד החקלאי. יכולות הניהול של החקלאי גם הם גורם המגביל את היקף השטח שבו הוא יכול להפעיל בתי צמיחה.
2. מבנים לשירות ותמיכה בגידולים צמחיים – גודלם של המבנים הללו קשור לגודל השטח המעובד אותו הם משרתים. כך גם מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית.
3. מבנים לגידול בעלי חיים – גם כאן יש לחקלאי אינטרס להגדיל את המשק ככל הניתן, תחת מגבלות הון, ידע וכושר ניהול. בנוסף לכך, מכסות ייצור, סטנדרטים וטרינריים ותקנות רווחת בעלי חיים, מכתיבים את גודל המבנים בחלק מהענפים.
4. מבנים לשירות ותמיכה בגידול בעלי חיים – גודלם של המבנים הללו קשור לגודל משק החי אותו הם משרתים. כך גם מבנים לעיבוד תוצרת משק החי.

2.2. הדילמות

בענפים חקלאיים רבים ישנה מוטיבציה להגדלת המבנים החקלאיים, בגלל יתרונות כלכליים. בחלק מהמקרים המוטיבציה להגדלת המבנים קשורה גם בשיקולים סביבתיים, כגון היכולת להפחית בשימוש בחומרי הדברה ומים כאשר הגידול נעשה בבית צמיחה; או היכולת ליישם ביתר יעילות מערכות לטיפול שפכים ברפתות או לולים גדולים יותר. גם שיקולים של רווחת בעלי חיים מחייבים לעיתים קרובות מעבר למבנים גדולים יותר.

ככל שמבנים חקלאיים גדולים יותר, הם משפיעים יותר על סביבתם, השפעה שבדרך כלל נתפסת כמפריעה לאופי המרחב הכפרי. ההשפעות על הסביבה הינן ממספר תחומים – השפעות נופיות וחזותיות של מבנים הבולטים על רקע הנוף הכפרי המאופיין בדרך כלל במבנים נמוכים והשפעות סביבתיות, הקשורות בגודלם של המבנים החקלאיים והפוטנציאל ליצירת מטרדים כגון רעש, ריחות, עומסי תחבורה, פסולת ושפכים. מיקומם של מבנים חקלאיים בשטחים פתוחים עלול לגרום לקיטוע בתי גידול בשל הקמתם בלב השטחים הפתוחים, השפעה על מערכות ניקוז והגברת הנגר העילי ועוד.

החלוקה הקרקעית הקיימת של חלקות א' במושבים, יוצרת מגבלות על כושר הנשיאה של המשק למבנים חקלאיים. חלקות א' הן בדרך כלל צרות בתבניתן, והרצון והצורך למקם בהן מבנים חקלאיים גדולים מביאים לרצועות בינוי ארוכות המנצלות את כל גודל החלקה. לעיתים קרובות ישנו כאן מיצוי, או אף ניצול יתר של כושר הנשיאה הפיזי, הסביבתי, התברואתי והנופי של החלקות.

לאור כל האמור לעיל, נשאלת השאלה באיזה מקרים לנקוט מדיניות של צמצום והגבלת גודל המבנים החקלאיים, לעומת מדיניות המעודדת הגדלתם של המבנים החקלאיים כחלק ממגמת התייעלות.

כאשר מאמצים מדיניות של הגבלת גודלם של מבנים חקלאיים עלול להיווצר עידוד להקמתם של מספר מבנים קטנים ומפוזרים במקום מבנה גדול אחד. מגמה זו, שעלולה להביא ליתר הפרה של שטחים פתוחים, או ליצירת מטרדים רבים יותר בשטחים הבנויים בתוך הישוב הכפרי, וודאי שאיננה רצויה. פתרונות אפשריים הינם תכנון מתחמים של מבני משק או הקמת מבנים חקלאיים בצמידות דופן לשטח בנוי, פיתוח אזורי תעשייה חקלאית ועוד. ניתן גם לזהות את החסמים לכניסתם של מבנים חקלאיים גדולים למתחמי תעסוקה משותפים או אזוריים ולעודד שיתופי פעולה עם הנהלות האזורים הללו.

2.3. שיקולים בקביעת מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר

השיקולים הבאים מנחים את קביעת המדיניות בנוגע לגודלם של מבנים חקלאיים:

א. הרצון לעודד את היעילות הכלכלית והסביבתית של הפעילות החקלאית, ולאפשר לחקלאים המצליחים לפתח את משקיהם באופן מיטבי (עיקרון זה יביא לתמיכה בהגדלתם של מבנים חקלאיים כאשר יש צורך בכך).

ב. הרצון למנוע מטרדים נופיים וסביבתיים בשטחים הפתוחים ובממשק עם שימושי מגורים ושימושים נוספים בישוב הכפרי, ובכלל זה: יצירת מטרדים נופיים חריגים, משיכת פעילות תעסוקתית יתירה, קיטוע בתי גידול טבעיים ו"מסדרונות אקולוגיים", ועוד.

התפיסה הבסיסית הינה כי המבנה החקלאי נדרש לשם שירות של המשק החקלאי שבו הוא מוקם. הואיל וצריך לבחון את גודלו של המבנה החקלאי על בסיס היקף הפעילות החקלאית של

החקלאי, קבע המשרד מפתחות עבור ענפי הגידול המרכזיים הקושרים בין גודל המשק וגודל המבנה המיועד לשרת אותו².

ישנם מצבים בהם מבנה חקלאי אחד יכול לתת שירות למספר משקים סמוכים ובכך להשפיע על גודלו. במקרה זה, בכדי לא לפגוע באיכות החיים בכפר ולא ליצור מטרדים נופיים וסביבתיים, יש לקבוע מגבלות לגודל המבנה שניתן להקים בחלקות א', בסמוך לשטחי המגורים. מבנים גדולים יותר ניתן למקם באזור מבני משק יישובי או באזור ביעוד מבני משק / תעשייה / תעשייה חקלאית.

2.4. מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר

המדיניות בנוגע לגודל המבנה החקלאי תותאם לסוג המבנה ולמיקומו. ככלל, ניתן יהיה למקם בשטחים הפתוחים רק מבנים בגודל ובממדים מינימאליים (גודלם יוגדר במסגרת כרטיסי המבנה בהמשך המסמך); בתוך השטח הבנוי ביישובים הכפריים ימוקמו מבנים שגודלם ייקבע בהתאם לצרכים ובהתחשב בשימושי הקרקע השונים; ואילו מבנים גדולים ימוקמו באזורים לתעשייה (רצוי תעסוקה חקלאית) או למבני משק חקלאיים, בצמוד או מחוץ ליישוב הכפרי. לכלל זה יהיו "יוצאים מהכלל" במקרים שונים המפורטים להלן.

א. בתי צמיחה – עיבוד חקלאי תחת כיסוי הינו למעשה עיבוד חקלאי צמחי הדומה לעיבוד בשטח פתוח, בפרט כאשר מדובר בכיסויי רשת ובקירוי צמחי עונתי. ישנם יתרונות סביבתיים בגידול בתי צמיחה (חסכון במים, חומרי הדברה ועוד) ומחקר חקלאי רב מוקדש לשכלול וייעול בתי הצמיחה. המטרדים הנופיים והסביבתיים של בתי צמיחה הינם קטנים יחסית (בתי צמיחה אינם מושכים פעילות תעסוקתית רבה, והשפעתם החזותית מינורית בהשוואה למבנים מסוגים אחרים). מאידך, יתכנו מפגעים חזותיים כתוצאה מחממות שהוזנחו, כמו גם סיכון כלכלי בהקמה של משק חממות גדול במיוחד, הכרוך בהשקעות בהיקף ניכר. בתי צמיחה המוקמים ללא הסדרת מערכות ניקוז עשויים גם להביא לבעיות בשימור הקרקע בשטחים חקלאיים סמוכים ולנזקים לתשתיות סמוכות.

מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר הינה כי לא ייקבעו הגבלות להקמתם או לגודלם של בתי הצמיחה, פרט לאזורים בהם ערכי הטבע והנוף חשובים במיוחד (למשל אזורים שהוגדרו כשמורות טבע). במקומות אלו ניתן לשקול מיקומם של בתי צמיחה לסוגיהם, לרבות שטח תכסית מקסימאלי ומרחקים מינימאליים בין בית צמיחה אחד למשנהו, על פי תנאי השטח הייחודיים ותוך התייעצות עם הגורמים המוסמכים לנושאי נוף, סביבה ואקולוגיה, כאשר כל מקרה ואזור יבחן לגופו.

ב. מבנים לשירות ותמיכה בעיבודים חקלאיים – מבנים מסוג זה עשויים למשוך פעילות תעסוקתית רבה וכן להוות מטרד חזותי היוצר תחושה של "נוף תעשייתי". השיקולים הסביבתיים מטים את הכף לטובת מדיניות של קביעת גדלי מקסימום למבנים היכולים

² הרשות לתכנון, משרד החקלאות ופיתוח הכפר, מסמך קריטריונים למבנים חקלאיים, 2007

להיות ממוקמים בתוך הישוב הכפרי. מעבר לגודל מסוים, או להיקף פעילות מסוים, יידרש למקם את המבנה באזור המיועד לכך שייעודו מבני משק או תעשייה חקלאית.

בשטחים פתוחים, כאשר נחיצות המבנה בסמיכות למיקום הגידול החקלאי מוצדקת ללא כל ספק, יוגבל גודל מבני השירות למינימום ההכרחי הנדרש, תוך השתלבות מיטבית בשטח.

ג. מבנים לגידול, אחזקה וטיפול בבעלי חיים – פעילות של גידול בעלי חיים כרוכה בדרך כלל במטרדים סביבתיים (ריח, רעש, פסולת, שפכים וכו') ובהעמסה על תשתיות הכפר, במיוחד שפכים של משקי בעלי חיים גדולים במיוחד. מעבר להיקף מסוים, ובתנאים סביבתיים מסוימים, עלולים מטרדים אלו להוות הפרעה מהותית לחיי הכפר, אלא אם ננקטים אמצעים מתאימים.

לפיכך רצוי לקבוע גודל מקסימאלי למבנים לגידול ואחזקה של בעלי חיים במשק משפחתי או בשטח צמוד לאזור המגורים בישוב כפרי. מעבר לגודל מקסימלי זה יידרש למקם את המבנים באזור מבני משק. הגודל המקסימאלי של המבנה יותאם להיקף הפעילות החקלאית המתקיימת במשק החקלאי. במקרים יוצאים מן הכלל, בישובים בהם קיימת התמחות בענפים מסוימים, יותאם גודל המבנים לכושר הנשיאה של הישוב ולרצון תושביו.



כיסוי רשת

3. מיקומם של מבנים חקלאיים

3.1. רקע כללי

תשומת לב מיוחדת ניתנת לנושא מיקומם של מבנים חקלאיים בשטחים הפתוחים. אחת המטרות המרכזיות של מערכת התכנון בישראל כיום היא שמירת השטחים הפתוחים ויצירת קו הפרדה ברור בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים. ככלל, התפיסה הינה כי ראוי שמבנה יימצא בקרבת מבנים אחרים ולא בשטח הפתוח. לשם כך אומצו אמצעים והנחיות המורים על הכוונת בנייתם של מבנים אל אזורים בנויים, או מאושרים לבניה, או אל קו המגע בין האזור הבנוי והפתוח ("צמידות דופן"). זאת מתוך הבנה כי בניה בשטח פתוח יוצרת מטרדים ויזואליים, קוטעת בתי גידול ותהליכים טבעיים אחרים, ועלולה להביא לבניה נוספת בסמוך אליה.

משרד החקלאות ופיתוח הכפר שותף לתפיסה השואפת לשמור על השטחים הפתוחים, ועל תרומתה של החקלאות לערכי השטח הפתוח. המטרה השמינית של התכנית האסטרטגית לפיתוח בר קיימא במשרד החקלאות ופיתוח הכפר היא: **"לפעול לטיפול התועלות של החקלאות, היער והכפר למשאבי טבע וסביבה"**. תחת מטרה זו נכלל היעד של טיפוח הנוף במרחב הכפרי-חקלאי.

המקרה של מבנים חקלאיים הינו מקרה מיוחד על רקע זה, מכיוון ששיקולים חקלאיים-תפקודיים מביאים לכך כי בגידולים מסוימים יש צורך למקם חלק מהמבנים החקלאיים במקום העיבוד, כלומר בשטחים החקלאיים-הפתוחים. מיקום אחר עשוי לפגוע בייצור החקלאי או בתוצרת החקלאית. דוגמא מובהקת הינה בתי צמיחה שפריסתם מאד נרחבת ולא די בהצבתם בתחום הישוב הבנוי ועל כן, מקומם גם בשדה החקלאי הפתוח. דוגמא אחרת הינה מבני שירות לגידולים חקלאיים מסוימים, שללא טיפול מיידי אחר-קטיפ, עלולה להיגרם פגיעה באיכות התוצרת (למשל תותים).

מעבר לאבחנה בין שטחים פתוחים לשטחים בנויים, ישנה אבחנה רלוונטית נוספת בנוגע למיקום המבנים החקלאיים בתוך השטחים הבנויים. השטחים הבנויים בהם ניתן להקים מבנים חקלאיים הינם משלושה סוגים: חלקות א' נחלות (במושבים), הסמוכות לבתי המגורים; אזור מבני משק ואזור תעסוקה יישובי (בקיבוצים, בחלק מהמושבים ובמושבים כפריים אחרים); או אזור תעסוקה אזורי או אזור תעשייה חקלאית.

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.

היישובים הכפריים מאופיינים בדרך כלל בבניה נמוכה ודלילה, המשתלבת במרחב הטבעי, כשהפעילות התעסוקתית מתקיימת בקנה מידה קטן יחסית. מבנים חקלאיים גדולים עשויים שלא להשתלב במשק המשפחתי ויש למצוא להם מיקום מתאים באזורי מבני משק/תעסוקה

בתחום הישוב – אם קיימים, או מחוץ לישובים הכפריים, בשטחים שנועדו למבני משק או לתעסוקה בתכניות תקפות.

ראוי לציין כי במצב הנוכחי מרבית מתחמי התעסוקה האזוריים אינם ערוכים לקלוט מבנים חקלאיים או שאינם מעוניינים בפעילות חקלאית במסגרתם, בשל ההשפעות הסביבתיות הנלוות לפעילות חקלאית מסוגים מסוימים (למשל משקי בעלי חיים).

3.2. הדילמות

הדילמה בנוגע למיקומם של מבנים חקלאיים מתמקדת ברצון, מחד - לשמור על יכולתם של חקלאים להקים ולהפעיל משקים חקלאיים יעילים, כלכליים ובני קיימא, כולל המבנים הנדרשים לשם כך, בין היתר בשטחים הפתוחים, ומאידך - להרחיק מהשטחים הפתוחים מבנים שאין חובה למקם אותם בהם.

דילמה נוספת הינה כיצד לאפשר את הקמתם ופעילותם של מבנים חקלאיים ביחד עם הרצון לשמור על הצביון החקלאי והכפרי של הישוב, מבחינת היקף הפעילות התעסוקתית, הצביון, החזות, איכות החיים וכדומה.

3.3. שיקולים בקביעת מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר

הרציונל על פיו יישקל האם ניתן למקם מבנה חקלאי בשטח הפתוח או בשטח הבנוי הוא קודם כל חקלאי-תפקודי. מבנים שניתן למקמם בשטחים בנויים מבלי לפגוע בתפקוד התקין של הייצור החקלאי, ימוקמו בשטחים בנויים בלבד או המיועדים לבניה.

רק כאשר מיקום המבנה בתחום ישוב או במתחם צמוד דופן לישוב איננו אפשרי או שריחוקו עלול לפגוע בתוצרת החקלאית, יש לשקול למקם מבנים חקלאיים בשטח החקלאי הפתוח וזאת בכדי לשמור על תפקוד נאות ויעיל של הייצור החקלאי.

במסגרת הכנת מסמך זה נערכה בדיקה פרטנית מעמיקה, המתבססת על סדרת ראיונות עם אנשי מקצוע ומדריכי שה"מ, של המבנים החקלאיים הבולטים בענף. אופיינה הפעילות החקלאית בהם, כולל התייחסות לנושאים אגרו-טכניים המשפיעים על מיקום המבנים בשטח הפתוח או הבנוי.

המדיניות המוצגת בזה מבוססת על הבדיקות האגרו-טכניות הללו.

בנוגע לקביעת מיקומם של מבנים חקלאיים בתוך השטחים הבנויים הופעלו שיקולים שונים, כגון הרצון לשמור על איכות החיים בכפר, הצביון הכפרי בנושאי חזות והיקפי הפעילות התעסוקתית, הפרעות תנועה ושיקולים דומים.

3.4. מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר

משרד החקלאות ופיתוח הכפר רואה בעקרון הבניה בשטחים מבונים או המיועדים לבניה וכן בבניה צמודת דופן³, מאבני היסוד במערכת שיקוליו. לפיכך קיימת עדיפות למיקום מבנים

³ כהגדרתה בתמ"א 35

חקלאיים, שאינם חממות, באזורים אלו: במסגרת חלקות א' בנחלות, במתחם משקי-יישובי או באזור תעסוקה חקלאית או באזור לתעשייה חקלאית או באזור מבני משק.

משרד החקלאות ופיתוח הכפר תומך במיקומם של מבנים חקלאיים הנדרשים לכך בשטח החקלאי הפתוח רק אם מיקומם בשטח החקלאי חיוני והכרחי לקידום חקלאות בת קיימא. כלומר, רק באותם מקרים בהם הרחקת המבנים החקלאיים מהשטח החקלאי שאותו הם משרתים עלולה לפגוע בפעילות החקלאית ובתוצרת החקלאית, או במקרה שמיקום המבנים החקלאיים בשטח הפתוח נדרש משיקולים ווטרינריים או בהעדר פתרון אחר.

בישובים שאינם מבוססים על נחלות, ולפיכך אין בהם ייעוד של אזורים למבנים חקלאיים ("חלקות א'") ייועדו אזורים למבנים חקלאיים בתכנית מתאר מקומית, אשר בחנה את הסוגיה בהיקף וברמה יישובית או אזורית. עבור מבנים שיש למקמם בשטח בנוי יאותרו שטחים באזור הבנוי של הישוב או צמוד דופן לו.

א. מבנים חקלאיים שיש למקם בשטח הבנוי

כל המבנים החקלאיים שאין צורך ממשי למקמם בשטחים החקלאיים הפתוחים ימוקמו בשטחים הבנויים: בחלקות א' בנחלות, באזור מבני משק, באזור תעסוקה יישובי, באזור תעסוקה אזורי או בשטחים צמודי דופן, זאת בהתאמה לגודלם.

ב. מבנים חקלאיים שניתן למקם בשטח החקלאי הפתוח על פי תכנית⁴

1. בתי צמיחה לסוגיהם.
2. מתקנים במרעה, הנדרשים לצורך תפעול יעיל של המרעה.
3. מבני שירות לטיפול בתוצרת שלא ניתן להעביר מהשדה החקלאי אל השטח הבנוי ללא טיפול ראשוני או כאשר אין מיקום אפשרי אחר.
4. סככות מפולשות לאיגום ציוד חקלאי וכלים חקלאיים, שבהם מרחקי הנסיעה בין הישוב והשדה החקלאי גדולים עד כדי כך שההכרח בהעברת הכלים אל תחום השטח הבנוי מידי יום עלול לפגוע בצורה משמעותית בפעילות העיבוד החקלאי.
5. בריכות דגים אקסטנסיביות – מיקומם הטבעי הינו בשטח הפתוח. הפעילות החקלאית בבריכות הדגים מחייבת תנועת כלים ומעבר תשתיות. תפעול הבריכות מחויב במילוי דרישות וטרינריות וסביבתיות בהתייחס למרחקים ולמי פלט הבריכות.
6. לולים – בשל מרחקי ההצבה המינימאליים, הנדרשים משיקולים וטרינריים, בין מבנה לול אחד למשנהו, וביניהם לבין מבני מגורים, תיתכן "גלישה" של לולים לשטחים הפתוחים; יש לשאוף לכך כי "הגלישה" תהיה קטנה ככל הניתן ובקרבה מרבית לישוב,

⁴ תכנית הכוללת הוראות וזכויות בניה למבנים חקלאיים או תכנית מפורטת לשטח חקלאי מיוחד או שטח למבני משק

תוך עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה בדבר מרחקים ביחס לשימושי מגורים, תיירות ואחרים.

7. מבנים לגידול בעלי חיים (כגון רפתות ודירים) – גידול בעלי חיים נועד להתקיים בישובים כפריים חקלאיים לצד שימושים שונים ומגוונים. לאור התייעלות, הגדלת שטחי הגידול ורפורמות סביבתיות, תיתכן "גלישה" של רפתות ודירים לשטחים הפתוחים; יש לשאוף לכך כי "הגלישה" תהיה קטנה ככל הניתן ובקרבה מרבית לישוב, תוך עמידה בדרישות הווטרינריות מחד ומאידך בדרישות המשרד להגנת הסביבה בדבר מרחקים ביחס לשימושי מגורים, תיירות ואחרים, ללא מגורי שומר.

8. מבנים חקלאיים אחרים לרבות מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית מקומית, המשתלבים במרחב הפתוח כחלק מראייה אזורית תיירותית כוללת. זאת, כאשר קיימת תכנית מאושרת שקבעה מפורשות את השימוש, המיקום והגודל בהוראותיה ובהתאמה להוראות תמ"א 35 ותכנית המתאר המחוזית החלה על המקום.

במיקום מבנים חקלאיים בשטח הפתוח יש להתחשב בערכיות הנופית-סביבתית של השטח ובמקרים של רגישות גבוהה במיוחד, להגביל ואף להימנע מהקמה של מבנים חקלאיים, לרבות חממות, בריכות דגים ומבנים אחרים. יש לבחון את הממשק הראוי בין המבנים החקלאיים, הפעילות החקלאית וערכים סביבתיים אותם יש לשמור. יש לתת את הדעת על טיפול בפסולת החקלאית המלווה את הפעילות החקלאית ודרכים נאותות לטיפול בה ולסילוקה.

לעת הכנתן של תכניות מתאר הכוללות הוראות בדבר הגבלת בניה בשטחים פתוחים, יבחן משרד החקלאות ופיתוח הכפר את הנימוקים וההצדקות לרצון למנוע הקמתם של מבני חממות ומבנים חקלאיים אחרים שיש צורך להקימם בשטחים הפתוחים, ובמידת האפשר ישאף לאזן בין הצורך להגן על השטחים הפתוחים מול הצורך להגן על החקלאות.

4. שילוב מבנים חקלאיים בסביבתם

4.1. רקע כללי

כפי שצוין לעיל, למבנים חקלאיים מסוגים מסוימים ובגדלים גדולים יחסית ישנן השפעות חזותיות וסביבתיות בלתי רצויות על המרחב הכפרי הסמוך. ניתן לאמץ אמצעים תכנוניים ועיצוביים מסוגים שונים בכדי לצמצם את ההשפעות הללו, ולהביא לשילוב מתאים ומיטבי של המבנים החקלאיים בסביבתם.

4.2. הדילמות

הדילמה הינה כיצד להביא לכך כי המבנים החקלאיים יתוכננו כך שישתלבו בסביבתם, מבלי לפגוע ביעילות האגרו-טכנית של השימוש במבנה ומבלי ליצור עלויות הקמה גבוהות מדי, או תנאים תכנוניים מורכבים עד כדי כך שהחקלאי הממוצע אינו יכול לעמוד בהם.

בנוסף, מה מידת ההתחשבות הראויה בשימושים גובלים במגרשים סמוכים, אם המבנה החקלאי המוצע עלול לפגוע בהם בצורה ישירה או עקיפה. זאת, על רקע העובדה כי ישוב כפרי נועד במהותו לאפשר פעילות חקלאית משולבת במגורים וכי נכון יהיה להעדיף בכפר פעילות חקלאית לסוגיה על פני כל תעסוקה אחרת.

4.3. שיקולים בקביעת מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר

בקביעת העדפת השימושים השונים בכפר, יש להעדיף את הסדר הבא לפי מדרג החשיבות:

1. מגורי המתיישבים.
2. פעילות חקלאית.
3. תעסוקה אחרת.

מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר מבוססת על בחינתם של הנושאים הסביבתיים המרכזיים הכרוכים במבנים חקלאיים, וקביעת המלצות עיקריות לצמצום ההשפעות הסביבתיות. לעניין זה יש להבחין בין מבנים חקלאיים בשטח הפתוח למבנים חקלאיים בשטח הבנוי.

4.4. מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר

א. שילוב מבנים חקלאיים בשטח הבנוי

מבנים חקלאיים העומדים בכל הקריטריונים לפיהם מותר להקים בשטח הבנוי, יעמדו בדרישות הבאות:

1. ניתן להוציא להם היתר בניה או להתיר את השימוש בהם כדין.
2. המבנה יתוכנן באופן מובהק בהתאמה לשימוש לו הוא מיועד ולא כמבנה רב תכליתי, אשר ניתן יהיה להשתמש בו למטרה אחרת.
3. המבנים יתוכננו באופן פונקציונאלי, בהתאם לסוג הגידול החקלאי אותו נועדו לשרת, בהתאם להיקף הגידול ובהתאם לתהליך הייצור המבוקש.

4. המבנים החקלאיים יתוכננו תוך השתלבות מרבית באורח החיים בכפר, במאפייני הבינוי הכפרי וברמת הרגישות הנופית-סביבתית של המרחב הפתוח הגובל בסביבתו.
5. המבנה, לרבות צורתו ומראה חזיתותיו, יעוצב תוך התחשבות בחזות של המבנה ושל החלקה ושטחי השירות סביבו. שטחים אלה יטופלו באמצעים המתאימים להסדרה של ניקיונם ושל חזותם.
6. מומלץ לשלב נטיעות עצים בחזית מבנה גדול ומתועש לשבירת מראה החזית. יש לשים לב למגבלות על נטיעות בקרבת מבנים לגידול בעלי כנף, משיקולים ווטרנריים. מומלץ לשתול בעצים ושיחים ממינים מקומיים בעלי דרישות השקיה נמוכות.
7. במשטחי התפעול המקיפים את המבנים החקלאיים מומלץ לעשות שימוש בחומרים מקומיים כגון אבן מקומית, מצעים כהים או אספלט גרוס. מומלץ לחפות מדרונות הנוצרים כתוצאה מעבודות עפר באדמה מקומית ובצמחיה.
8. המבנים ימוקמו תוך התייחסות לשימושים אחרים במגרש ובסביבה, בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר ולדרישות הווטרנריות, תוך הסדרת דרכי גישה ומערכות ניקוז ובהתאם לקווי בנין שנקבעו בתכנית החלה על המקום.
9. מומלץ להתאים את הבניה למפלסי הפיתוח של השטח במינימום שינויים ביחס לקרקע הטבעית ותוך צמצום ההשפעה על נגר עילי. יש להקטין ככל הניתן את הפגיעה במשטר הניקוז הקיים בשטחים הסמוכים לו.
10. יש לוודא שהמבנה ישולב במרקם הבנוי בצורה הטובה ביותר, הן מבחינת התכנון האדריכלי והן מבחינת התפעול. לשם דוגמא, על מנת למנוע רעש, יופנו מחוללי הרעש לכיוון מנוגד לאזורים רגילים.
11. יש לנקוט בכל האמצעים לצמצום מטרדי ריחות ואבק, ולמניעה של זיהום אוויר, זיהום קרקע ומי תהום, לרבות חיבור המבנה למערכות הביוב והניקוז עפ"י הסטנדרטים הנדרשים וטיפול בפסולת החקלאית המופקת ממנו.
12. מיקום מבנה חקלאי בתחום חלקה א' בנחלה יוצג על רקע תכנית בינוי לכלל שטח הנחלה אשר תציג פריסה משוערת של השימושים השונים המוצעים, כולל מרווחי בניה מומלצים, מערך התנועה ביניהם וסידורי החנייה, וכן מטרדי רעש, ריח, תנועה וכו' העלולים להיגרם מהם.
13. מומלץ שלא להקים מבנים חקלאיים חדשים בשטח חלקת המגורים ששטחה עד 2.5 דונם בראש הנחלה, בפרט לא לגידול ואחזקת בעלי חיים. מומלץ להתחשב בפוטנציאל המגורים בחלקה והאפשרות לממשו.
14. מבנים לגידול ואחזקה של בעלי חיים יתוכננו בהתאמה לדרישות הווטרנריות, למניעת השפעות בריאותיות מזיקות לשוהים בתוכם ובקרבתו.

15. שילוב אנרגיה חלופית ובכלל זה פאנלים סולריים על גבי גגות מבנים חקלאיים הינו נושא נפרד שראוי לשילוב במבנים חקלאיים, למעט בתי צמיחה, שהם פעילים וקיימים כדיון. בקשות להיתרים למבנים חקלאיים יוגשו למשרד החקלאות ופיתוח הכפר ללא פאנלים סולאריים או אלמנטים אחרים של אנרגיה חלופית.

ב. שילוב מבנים חקלאיים בשטח הפתוח

כגישה עקרונית, משרד החקלאות ופיתוח הכפר איננו רואה במבנה חקלאי מטרד חזותי שיש להסתירו. עיצוב המבנה בכללים שפורטו בסעיף א עשוי ליצור גיוון ועניין מיוחד בחזות השטחים החקלאיים. יחד עם זאת, יש ומדובר במבנים מתועשים בעלי ממדים ניכרים, שקיים צורך במיתון המופע שלהם בלב השטח הפתוח.

מבנים חקלאיים העומדים בכל הקריטריונים לפיהם מותר להקים בשטח הפתוח, יעמדו בכל התנאים שנדרשו להקמת מבנים חקלאיים בשטח הבנוי, ובנוסף:

1. יש למקם את המבנים בשטח באופן המתייחס לשיקולים חקלאיים, לשיקולים ווטרינריים ולמיקום המיטבי מבחינת הייצור החקלאי, כולל התייחסות למשטר הניקוז, השיפועים הטבעיים של השטח, איכות הקרקע החקלאית, כיווני רוחות וגשמים שכיחים, תאורה והצללה מצד אלמנטים שונים בשטח, ושיקולים נוספים שיביאו לשימוש מיטבי במבנה לייעודו החקלאי.
2. העמדת מבנה חקלאי גדול תתחשב בשיקול של מינימום נצפות מהסביבה הגובלת, הקרובה והרחוקה, לרבות דרכים ושבילים ציבוריים בסביבה. יש לנסות ולצמצם את ההפרעה החזותית בקו הרקיע. מומלץ לשקול שימוש בסוללות עפר לצורך שילוב בנוף. הפניית המבנה תהיה בהתאם לקווי הטופוגרפיה, ותוך חלוקת המגרש למפלסים המתואמים לשיפועים.
3. יש לשאוף לשילוב המבנה בנוף הסובב מבחינת עיצובו. מוצע שמבנה חקלאי בעל ממדים גדולים יחולק למספר גושים. ראוי להתאים את צבען של חזיתות המבנה לגווני השטח ולצמצם בזהירות מופגעת אור השמש בחזיתות ו/או גגות המבנה.
4. קיימת עדיפות למיקום מבנים חקלאיים באזורים נמוכים טופוגרפית משיקולי נצפות וצמצום הפגיעה הנופית. יש לבחון כל מקרה לגופו, למשל בכפוף לבדיקה מיקרו-אקלימית (מיקום מבנים בשקעים טופוגרפיים עשוי להביא להגברת השפעות קרה במעלה השטח). כמו כן קיימת עדיפות למיקום באזור מישורי על פני אזור משופע. יש לתת את הדעת לנצפות מישובים ומדרכים, נקודות תצפית תיירותיות, והשפעת המבנה על קו הרקיע.
5. מומלץ לעצב את גגות מבנה חקלאי גדול ממדים באופן המשתלב בסביבה כגון: שימוש במשטחים לא ישרים או קשתיים לשבירת בוהק; שבירת רצף הגג על ידי הגבהה מקומית; שימוש בצמחיה לכיסוי הגג; שימוש בצבעים המשתלבים בסביבה.

6. יש לצמצם למינימום את ההשפעה של מעבר תשתיות לסוגיהן ודרכים המשרתות את הפעילות במבנה. חיבור לתשתיות יתאפשר בהתאם להוראות תכנית החלה על המקום ושמכוחה ניתן היתר הבניה, ובהתאם לזמינות והיתכנות חיבור המבנה החקלאי לתשתית הנחוצה.
7. המבנה יתוכנן בצורה שתפגע פחות ככל האפשר בערכי הטבע שבתחום השטחים החקלאיים הפתוחים. יינקטו כל האמצעים לצמצום מטרדי רעש, ריחות ואבק, למניעה של זיהום אוויר, זיהום קרקע ומי תהום, ולסילוק נאות של הפסולת החקלאית.

5. היבטים סטטוטוריים בהקמת מבנים חקלאיים

5.1. רקע כללי

המסגרת החוקית להקמת מבנים חקלאיים הינה חוק התכנון והבניה 1965. חוקים, פקודות ותקנות נוספים, כגון: חוק ההתיישבות, חוק המקרקעין, פקודת בריאות העם ועוד עשויים להשפיע על מערך השיקולים התכנוניים.

עפ"י חוק התכנון והבניה 1965, מבנה חקלאי הוא "בנין" אשר עפ"י הגדרתו בפרק א' לחוק הינו "כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר אחר, לרבות כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע".

הקמתו של בנין כאמור, או תוספת לבנין קיים או שינויים בו שאינם שינויים פנימיים - מחייבים היתר בניה שניתן מהוועדה המקומית או מרשות הרישוי המקומית, לפי העניין.

בגוף הוראות של תכניות מתאר לסוגיהן מפורטים מבנים הטעונים היתר, ביניהם: מבנים חקלאיים למטרות חקלאיות, שימוש חורג במבנה לא-חקלאי למטרות חקלאיות, רפתות, אורוות, לולים, מחסנים ובתי אריזה, חממות ובתי רשת ומבנים חקלאיים נוספים.

בסעיף 145 לחוק התכנון והבניה נקבע כי לא יינתן היתר ע"י מוסד תכנון, אלא אם העבודה או השימוש שבעדם מבוקש ההיתר מתאימים לתכנית ולתקנות אחרות לפי חוק התכנון והבניה החלות על הקרקע או הבניין הנדונים. חוק התכנון והבניה קובע היררכיה של תכניות, שהגבוהה בהן היא תכנית מתאר ארצית, הקובעת את תכנון שטח המדינה כולה, ובין השאר - ייעוד הקרקע והשימוש המותר בה, תוך שמירה על ייעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך. השנייה במדרג היא תכניות מתאר מחוזיות. תכנית מתאר מחוזית רשאית לקבוע הוראות לייעודי קרקע שונים, כולל לשטחים חקלאיים. התכנית השלישית בהיררכיה היא תכנית מקומית, שגם היא יכולה לקבוע הוראות לשימוש בשטחים החקלאיים.

היתרי בניה ניתן להוציא רק מתוקף תכנית הכוללת הוראות מפורטות, המאפשרות הוצאת היתרים.

על מנת ליצור אחידות ובהירות בהגשת תכניות מתאר מקומיות ומפורטות, התקין מנהל התכנון במשרד הפנים נוהל מבנה אחיד לתוכניות (מבא"ת). הנוהל כולל פירוט אופן הגשת התשריט והוראות התוכנית ("התקנון"), תוך התייחסות הן להגשת המסמכים והן להגשה הממוחשבת. הנוהל קובע למעשה את "השפה" על פיה נערך התכנון, כולל מערך מוגדר של ייעודי קרקע שיכולים להיכלל בתכניות.

היות ומבנה חקלאי טעון היתר, כפי שנובע מהוראות תכנית, יש חשיבות והשפעה מכרעת להגדרות והוראות הנקבעות בתכניות המתאר. יש לזכור כי תכנית מפורטת איננה יכולה לסתור את הוראותיה של תכנית מתאר מקומית, וזו חייבת להתאים לתכנית המחוזית, שבתורה תותאם לתכנית הארצית. לפיכך תכניות בכל היררכיות התכנון מתוות, למעשה, את האפשרות להקים מבנים חקלאיים מסוגים שונים.

יש לקחת בחשבון שחלק מהמבנים החקלאיים הוקמו לפני שנת 1965, כלומר לפני החלת חוק התכנון והבניה. מבנים מסוג זה דורשים התייחסות תכנונית מיוחדת במוסד התכנון.

5.2. הדילמות

א. מעורבות משרד החקלאות ופיתוח הכפר בהקמת מבנים חקלאיים

כיום מעורבותו של משרד החקלאות ופיתוח הכפר בתכנון מבנים חקלאיים הינה מתוקף הנחיות של תכניות מפורטות וכן מתוקף החלטות מנהל מקרקעי ישראל.

ב. זיקה בין שימושים לייעודי קרקע בתכניות

במצב הקיים, ייעודי קרקע רבים ושונים מאפשרים הקמתם של מבנים חקלאיים, ביניהם: קרקע חקלאית (לסוגיה), שטח מגורים בישוב כפרי המהווה חלק מנחלה חקלאית, משק עזר, מבני משק, אזור תעשייה (במקרים מסוימים) ועוד. נכון להיום, אין על פי החוק והתקנות, או עפ"י נוהל מבא"ת, הנחיות חד משמעיות לגבי השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.

הסיבה לצורך לקשור בין שימושי קרקע וייעודי קרקע מתוכננים ספציפיים, היא הרצון להביא לתכנון מדויק ככל הניתן, ללא "הפתעות" בפיתוח העתידי, שיכולות ליצור מטרדים והפרעות פוטנציאליות. במצב הקיים, מבנים חקלאיים עשויים לקום במקומות לא מתאימים, בגלל הגמישות הרבה של הקמתם בשטחים המיועדים לייעודים סטטוטוריים מגוונים.

ג. אבחנה בין מבנים חקלאיים מסוגים שונים

במצב החוקי הקיים אין אבחנה בין מבנה חקלאי אחד למשנהו. למרות מאפייניהם השונים, בתי אריזה, מבנים לגידול לבעלי חיים, ומבנים לייצור צמחי כגון חממות וכיסויי רשת, כפופים לאותן תקנות. הדרישה לעמידה בתנאים זהים לקבלת היתרים להקמת כל סוגי המבנים החקלאיים, ללא התייחסות לאפיון, מיקום, גודל ומאפיינים אחרים, עשויה להביא לקונפליקטים בין שימושי קרקע, מטרדים סביבתיים ואחרים, או פגיעה בפעילות הייצור החקלאי. נדרש לבחון האם אפשר ונכון להבחין בהליך התכנון ובעת מתן היתרי בניה, בין מבנים חקלאיים מסוגים שונים.

ישנה בחוק אפשרות לפטור מבנים מסוימים מהצורך בהיתר בניה. לדוגמא, בחוק התכנון והבניה (סעיף 266 – פטור באזורים כפריים) נקבע כי "שר הפנים, בהתייעצות עם המועצה הארצית, רשאי לקבוע בתקנות, עבודה או שימוש שיהיו באזורים כפריים כפי שיוגדרו באותן התקנות, פטורים מהיתר לפי פרק ה'; הפטור יכול להיות ללא תנאי או בכפוף לתנאים שייקבעו בתקנות כאמור."

על אף התשתית החוקית הקיימת, נעשה עד כה שימוש בסעיף זה למתן תנאים מקלים, או פטור מצורך בהיתר עבור מבנים חקלאיים מסוגים מסוימים, באופן חלקי בלבד. נדרש לבדוק האם נכון להחריג מבנים חקלאיים מסוימים מהצורך בהכנת תכנית, ואם כן אילו מבנים ובאלו תנאים.

ד. מבנים חקלאיים מתועשים

מבנים חקלאיים גדולים, על אף היותם קשורים לפעילות הייצור החקלאי ולמרחב הכפרי, יוצרים לעיתים תנאים סביבתיים הפוגעים באופי ואיכות החיים בכפר ובקנה המידה הצנוע של המשק המשפחתי. פעילות מבנים כאלו, קשורה בדרך כלל בתנועת רכב ערה, רעש, ריחות לא נעימים ועוד. מאידך, העתקת שימושים כאלו לאזורי תעשייה, אשר לכאורה מתאימים יותר ל"מפעלים"

גדולים אלו, עלולה לפגוע גם שם, לאור העובדה שבשנים האחרונות נדרשים אזורי התעשייה לעמידה בדרישות סביבתיות גבוהות.

יעוד הקרקע הסטטוטורי המתאים למבנים חקלאיים בהיקפים גדולים נכון שיצביע על בינוי באופן מובהק למשל על ידי יעוד הקרקע "מבני משק" או "תעשייה / תעסוקה חקלאית".

ה. חקלאים חדשים

ישנו רצון לעודד כניסתם של אנשים נוספים לפעילות בענף החקלאות, ולהקמת משקים חדשים משגשגים ומצליחים. לשם כך יש לתמוך וללוות את החקלאים החדשים בכל היבטי פעילותם, כולל הרצון והצורך להקים מבנים חקלאיים לשירות המשק. עם זאת, ישנו חשש כי חקלאי צעיר, בלתי מנוסה, יקים מבנים רבים מדי העלולים לפגוע ביכולת הכלכלית של המשק החדש מבלי להתחשב בשלבי ההתפתחות של המשק החקלאי הצומח.

5.3. שיקולים בקביעת מדיניות המשרד

הדרך הנכונה ליצור איכות חיים מיטבית בכפר, היא באמצעות תכנון מטבי של שימושי הקרקע ופיזורם המרחבי, תכנון הבא לידי ביטוי בתכנית מתאר עפ"י חוק התכנון והבניה. תכנית כזו מגדירה פריסה של ייעודי קרקע לשימושים השונים וקובעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

ככל שהתכנון יהיה ספציפי יותר, כך ניתן יהיה לממש ביתר קלות את הקמתם של מבנים על בסיס תכניות, תוך קידום הפעילות החקלאית, שמירה על איכות החיים במרחב הכפרי, וצמצום של קונפליקטים בין שימושי קרקע שונים.

יש להתאים את המסגרות החוקיות והמנהליות הקיימות ולפרט אותן, על מנת ליצור את התנאים המיטיבים לקידום הקמתם של מבנים חקלאיים נדרשים, תוך הגדלת מעורבותו של משרד החקלאות ופיתוח הכפר בתהליך.

5.4. מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר

א. מעורבות המשרד בהקמת מבנים לצרכים חקלאיים

יש לעגן סטטוטורית, בכל רמות התכנון, את מעורבותו של משרד החקלאות ופיתוח הכפר במתן חוות דעת לפני הוצאת היתרי בניה למבנים חקלאיים, על מנת לתרום מניסיונו בקידום הפעילות החקלאית, תוך שמירה על היבטים סביבתיים ואחרים.

ב. הזיקה בין שימוש ליעוד קרקע

מומלץ כי הקמת מבנים חקלאיים לסוגיהם תותר בייעודי הקרקע הבאים בלבד: מגורים ביישוב כפרי (אזור מגורים בנחלה חקלאית במושבים), קרקע חקלאית, מבני משק, תעשייה או תעסוקה. כל זאת כמפורט להלן:

• אזור מגורים בנחלה חקלאית

ביעוד זה לא תותר הקמת מבנים חקלאיים לסוגיהם אלא בהתאם לתכנית מאושרת ובהתחשב בשימושים אחרים כגון מגורים, אירוח כפרי ועוד ותוך התחשבות בהשפעות הסביבתיות העלולות לפגוע בהם. מומלץ שלא להקים מבנים חקלאיים חדשים בשטח

חלקת המגורים ששטחה עד 2.5 דונם בראש הנחלה, בפרט לא לגידול ואחזקת בעלי חיים. מומלץ להתחשב בפוטנציאל המגורים בחלקה והאפשרות לממשו.

- **קרקע חקלאית**

זהו יעוד הקרקע בו מותרת פעילות חקלאית לסוגיה. יש להבחין כאן בין מספר סוגים של מיקומים:

- **קרקע חקלאית הכלולה בחלקה א' של נחלה חקלאית** - לגביה מומלץ כי תותר בה הקמת מבנים חקלאיים מכל הסוגים, בצמידות ליעוד אזור המגורים בנחלה, או יעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות של אותה נחלה, לצד ותוך התחשבות בשימושים גובלים, כגון מגורים ואירוח כפרי, ובכל מקרה בהתחשב בהנחיות ובתקנות השירותים הווטרנריים.

- **קרקע חקלאית הצמודה לחלקה א' בנחלה** - ניתן לאפשר בה הקמת מבנים חקלאיים מכל הסוגים, ברצף ובהמשך למבנים חקלאיים בחלקה א' ולאחר מיצוי אפשרויות הבינוי בתוכה.

- **קרקע חקלאית בשטח הפתוח** - בה ניתן יהיה להקים מבנים חקלאיים על פי תכנית תקפה ובהתייחס על פיה להשפעות נופיות וסביבתיות רלוונטיות. בתכנית חדשה לקרקע חקלאית בשטח פתוח תותר הקמת מבני שירות חקלאיים רק במקרים מיוחדים ומנומקים.

- **מבני משק**

ביעוד זה, שהוא לרוב שטח המוחזק בידי אגודה חקלאית שיתופית, מומלץ להתיר מבנים חקלאיים לסוגיהם.

- **תעשיה**

באזורי תעשיה תותר הקמתם של מבנים חקלאיים. מבנים חקלאיים גדולים במיוחד יכוונו לאזורי תעשיה.

- **תעשיה עם הנחיות מיוחדות**

מוצע כי מבנים חקלאיים גדולים במיוחד ימוקמו בשטח שייועד ל"תעשיה עם הנחיות מיוחדות". כותרת זו מאפשרת ליעד את הקרקע באופן ספציפי למבני תעשיה-חקלאית, בלי להוסיף ייעוד קרקע נוסף ליעודים המצוינים בנוהל מבא"ת.

ג. **אבחנה בתכנון מבנים חקלאיים לסוגיהם**

מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר הינה כי לא ניתן להתייחס לכל המבנים החקלאיים באופן גורף ועל פי הנחיות תכנוניות כלליות. מסמך זה הציג מדיניות תכנונית שונה למבנים חקלאיים על פי סוג הפעילות המתקיימת בהם, גודלם, מיקומם ומאפיינים נוספים. לפיכך מוצע להבחין בשוני ובמאפיינים של הפעילות החקלאית לסוגיה ולתת לכך ביטוי סטטוטורי במסגרת הוראות תכנוניות מקומיות.

1. **היתרים ופטור מהוצאת היתרים למבנים חקלאיים מסוגים מסוימים:**

משרד החקלאות ופיתוח הכפר סבור כי כיסויי רשת ומנהרות המבוססים על שלד קל ללא ביסוס בקרקע וגידור רשת קל למניעת נזקי בעלי חיים, אינם טעונים היתר, לא בעת

הקמתם ולא בעת פירוקם. ניתן לפטור מבנים מסוג זה מהיתר בניה על פי סעיף 266 לחוק התכנון והבניה, תוך פיתוח אמצעים למניעת נזקי ניקוז וטופו-אקלים ולמניעת השלכות אקולוגיות.

2. חקלאים חדשים

משרד החקלאות ופיתוח הכפר יקדיש מאמצים מיוחדים ללווי ותמיכה בחקלאים חדשים, בנושאים של הדרכה חקלאית, תכנון חקלאי ופיסי ועוד. כחלק ממעטפת התמיכה הזו תינתן תשומת לב להקמת מבנים חקלאיים במשק החדש. מדריכי שה"מ ילוו את החקלאי בתכנון המבנים הנדרשים, כך שסוג המבנה המוצע, גודלו והשימושים המיועדים בו יתאימו לסוג הגידול החקלאי ולתהליך הייצור המבוקש בהתאמה לשלבי הפיתוח, כלכליות הפעילות והשימושים בקרקע ובמבנים. האמצעים הללו נועדו להדריך ולהגן על החקלאי הצעיר מפני השקעות בלתי מתאימות, ולוודא כי המבנים המבוקשים על ידו יהיו בהתאמה להיקפי הייצור החקלאי ולשלבי הפיתוח. למשל, במקרה של בקשה להקמת מבנה לגידול בע"ח, יידרש החקלאי החדש להציג התפתחות בשלבים תוך הצגת הסכם קנייה המעיד על גודל העדר הנרכש, בהתייחס למבנה המבוקש ומאפייניו. יש להדגיש כי במקרים מסוימים ימליץ משרד החקלאות על פיתוח מצומצם / מינימלי על מנת לבחון את הפעילות החקלאית של החקלאי החדש.

6. מניעת שימושים שאינם חקלאיים במבנים חקלאיים

6.1. רקע כללי

חלק מהבעייתיות הנוגעת לאישור הקמת מבנים חקלאיים נובע מהחשש להסבה עתידית של מבנים שנועדו לשירות החקלאות לשימושים אחרים, במיוחד בשטחים הפתוחים. הסבת השימוש במבנים חקלאיים לשימושים אחרים, יוצרת מטרדים בסביבה הכפרית, ופוגעת בשטחים הפתוחים.

ראוי לומר כי התמריץ להסבת השימוש במבנים חקלאיים בשטח הפתוח לשימוש אחר נעוץ בדרך כלל ברווחיות הנמוכה מהייצור החקלאי, ודאי בהשוואה לשימושים אחרים כגון שימושים מסחריים, תיירותיים, מתקני אנרגיה, גני אירועים ואף מגורים בנסיבות שונות. ואולם תמריץ זה והחשש העולה ממנו, פוגע בחקלאים תמימים הנדרשים למבנים אלו לצורך קיום פעילותם החקלאית.

החשש גם נתמך באפשרות החוקית הקיימת להסבת השימוש במבנים חקלאיים לשימוש אחר בדרך של היתר לשימוש חורג (על פי הגדרתו בחוק התכנון והבניה: שימוש שאיננו מותר בקרקע או בבניין). קבלת היתר מסוג זה הינה הליך מורכב הניתן לפרק זמן קצוב בלבד, ואולם, לאור האפשרות החוקית הקיימת, עולה לעיתים החשד כי המבנה החקלאי המבוקש נועד לשמש כסות לשימוש אחר, או חלילה, אם השימוש החקלאי המוצע לא יצלח, יחפש החקלאי אלטרנטיבה למימוש המשאבים שהושקעו במבנה על מנת שאלה לא ירדו לטמיון.

במקרה של צורך בהקמת מבנים חקלאיים בשטחים פתוחים, בדרך של תכנית מפורטת חדשה והוצאת היתר בניה, ניתנה לנושא זה התייחסות בתמ"א 35 בה נקבע כי כל אישור להקמת מבנה שאיננו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי, ואשר מוסד תכנון שוכנע כי יש הצדקה להקימו בשטח הפתוח, יבטיח כי שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת. משמעות קביעה זו היא כי לא יותר שימוש חורג בשטח הפתוח.

6.2. הדילמות

במצב הקיים ישנם קשיים במניעת שינוי השימוש במבנים חקלאיים: הענישה על עבירות בניה קלה יחסית ואינה מרתיעה; ההליכים המשפטיים ארוכים ומורכבים; ועדות מקומיות מקלות במתן היתרים לשימוש חורג, גם לאחר מעשה, כאשר השימוש מתבצע בפועל; ועוד.

ההתמודדות עם הקשיים הללו הינה מורכבת, ולכן ניתן להבין את החששות של גופי התכנון מלאשר מבנים חקלאיים. מאידך - מגמה זו פוגעת בחקלאים הנדרשים למבנים לצורך תפעול יעיל ובר קיימא של משקיהם החקלאיים.

משרד החקלאות ופיתוח הכפר מתמודד עם הדילמה של הרצון לאפשר לחקלאים להקים את המבנים שהם נדרשים להם, תוך הפחתת החששות של גופי התכנון בדבר "מניעים סמויים" של מגישי בקשות להקמת מבנים חקלאיים.

6.3. שיקולים בקביעת מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר

משרד החקלאות ופיתוח הכפר מעוניין לשנות את הנחת היסוד המובלעת בשיקוליהם של גופים תכנוניים ואחרים, כאילו כל מבנה חקלאי הוא פוטנציאל לשימוש אחר, הנחה הפוגעת בחקלאים תמימים המעוניינים ליעל את פעילותם החקלאית.

בכדי לפעול באופן יעיל כנגד הנחת יסוד זו, על משרד החקלאות ופיתוח הכפר להיות מעורב בצמצום התופעות השליליות הנלוות למבנים חקלאיים בשטחים הפתוחים.

זהו עניינו של משרד החקלאות ופיתוח הכפר להביא לכך שחקלאים לא ישתמשו באמצעי הייצור שבידיהם שלא למטרות חקלאיות. זאת הן מהבחינה האתית – שכן תפקידו של משרד החקלאות ופיתוח הכפר לשרת את האינטרס הציבורי הרחב; והן ככלי שכנוע לחיזוק מעמדו במוסדות התכנון כבעל שיקול דעת רחב ומאוזן, הרואה את הנושא מכל היבטיו.

6.4. מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר

מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר הינה למנוע פעילות שאיננה חקלאית ושלא הותרה בתכנית במבנים חקלאיים ולנסות למנוע מצבים בהם נאלץ החקלאי להסב מבנה חקלאי לשימוש אחר הפוגע בפעילות החקלאית או הסותר את עקרונות התכנון החלים על המקום. מדיניות זו הובעה ועוגנה בפסק הדין בעניין עתירת אורן מלאכי (עתמ 3176/08) ובמקרים רבים אחרים בהם נדרש משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתת חוות דעת בנוגע למבנים חקלאיים.

מבנים חקלאיים נטושים, שאינם בשימוש, הופכים למטרד במרחב הכפרי. מצד שני, הקמת מבנה חקלאי כרוכה בהשקעה כספית גדולה ויש לאפשר את השימוש המיטבי בהם. עלינו להיות ערים למצבים בהם הפעילות החקלאית הופסקה מבחינה כלכלית ועסקית. תקלה כזו איננה יכולה להוות לגיטימציה להכשרת מבנה שהוקם ללא היתר מחד, ומאידך, במידה וקיים פוטנציאל על פי תכנית לשימוש אחר, לאפשר זאת. לדוגמא, מבנה שהוקם כבית אריזה או לול בחלקת המגורים, שבה קיימת תכנית ליזמות כפרית, ראוי להמלצה להסבתו לשימוש יזמות כפרית. לעומת זאת, סככה שהוקמה בשטח פתוח ללא היתר, אין להמליץ על היתר לגיטימציה ללא שימוש חקלאי.

לצורך מימוש מדיניות זו, מוצע כי משרד החקלאות ופיתוח הכפר יתערב ביתר שאת בהליך אישור תכניות מפורטות והיתרי בניה למבנים חקלאיים, יבחן כל בקשה לגופה ואת הפרוגרמה עליה היא מבוססת, ויעריך את הצורך האמיתי במיקום המבנה בשטח הפתוח המוצע.

עמדת המשרד היא כי יש לקבוע בתכנית מפורטת כי מבנה חקלאי בשטח פתוח שחדל מלשמש לייעודו המקורי, יפורק לאלתר. הסבתו של מבנה חקלאי שנבנה בהיתר בשטח בנוי או צמוד דופן, לשימוש אחר, תותר על פי תכנית מאושרת בלבד.

חלק שני – טבלת הקריטריונים

חלקו השני של המסמך מציג את טבלת הקריטריונים לגודלם של מבנים חקלאיים ביחס לגידול החקלאי ולהיקפו והמלצות המשרד ביחס למרחקים הנדרשים ממבנים חקלאיים למבנים ושימושים שונים.

טבלת הקריטריונים וטבלת המרחקים כוללות סדרי הגודל מומלצים למבנים חקלאיים ביחס להיקפי הגידול ולמרחקים נדרשים ביחס למבנים אחרים. משרד החקלאות נעזר בטבלה לקביעת המלצותיו המקצועיות בהתחשב במרכיבים הייחודיים לכל בקשה.

המלצה למתן היתר בניה למבנה חקלאי תהיה בהתאם ובכפוף לנוהל מתן חוות דעת למבנים חקלאיים.

שטחי מבנים חקלאיים (מ"ר) גידולים צימחיים											
הענף	סוג הגידול	מיקום כללי	מיקום במשק משפחתי	גודל שטח מעובד	שטח אריזה ומיון	שטח קירור	שטח מחסן שירות	שירותים, מקלחות, חדר אוכל ומטבח	סככת ציוד וכלים חקלאיים	ס"ה שטח	הערות
מטעים	נשירים וסובטרופים	שטח מבונה	חלקה א	20 עד 150 דונם	320	100	100	60	150	730	
מטעים	נשירים וסובטרופים	שטח מבונה	חלקה א	150 עד 300 דונם	380	100	100	60	250	890	
מטעים	בשטח פתוח	שטח פתוח	גם חלקה ב וג	מעל 40 ד'	0	0	0	0	250	250	מפולשת. מחסן 20 מ"ר כחלק מהסככה.
מטעים	כרם מאכל	שטח מבונה	חלקה א	20 עד 150 דונם	300	100	100	60	150	710	
מטעים	כרם מאכל	שטח מבונה	חלקה א	150 עד 300 דונם	470	100	100	60	250	980	
מטעים	כרם מאכל	שטח פתוח	גם חלקה ב וג	מעל 60 ד'	0	0	0	0	250	250	מפולשת. מחסן 20 מ"ר כחלק מהסככה.
מטעים	בננות	שטח מבונה	חלקה א	20 עד 150 דונם	360	100	100	60	150	770	
מטעים	בננות	שטח מבונה	חלקה א	150 עד 300 דונם	360	100	100	60	250	870	
מטעים	בננות	שטח פתוח	גם חלקה ב וג	מעל 150 ד'	0	0	0	0	250	250	מפולשת. מחסן 20 מ"ר כחלק מהסככה.
מטעים	שקדים	שטח מבונה	חלקה א	מינימום 50 ד'	0	0	100	0	150	250	
מטעים	שקדים	שטח פתוח	גם חלקה ב וג	מעל 50 ד'	0	0	0	0	150	150	מפולשת. מחסן 20 מ"ר כחלק מהסככה.
מטעים	זיתים	שטח מבונה	חלקה א	מינימום 50 ד'	0	0	100	0	150	250	
מטעים	זיתים	שטח פתוח	גם חלקה ב וג	מעל 50 ד'	0	0	0	0	150	150	מפולשת. מחסן 20 מ"ר כחלק מהסככה.
מטעים	הדרים	שטח מבונה	חלקה א	מינימום 50 ד'	300	110	100	60	150	720	
מטעים	הדרים	שטח מבונה	חלקה א	50 עד 180 דונם	450	200	100	60	150	960	
מטעים	הדרים	שטח פתוח	גם חלקה ב וג	אין בניה	0	0	0	0	0	0	
ירקות	פלפל	שטח מבונה	חלקה א	20 עד 50 ד'	400	60	100	60	150	770	
ירקות	פלפל	שטח מבונה	חלקה א	50 עד 150 דונם	600	80	100	60	250	1090	
ירקות	מלונים	שטח מבונה	חלקה א	20 עד 50 ד'	400	60	100	60	150	770	
ירקות	מלונים	שטח מבונה	חלקה א	50 עד 150 דונם	600	80	100	60	250	1090	
ירקות	עגבניות שרי	שטח מבונה	חלקה א	20 עד 50 ד'	300	60	100	60	150	670	
ירקות	עגבניות שרי	שטח מבונה	חלקה א	50 עד 150 דונם	500	80	100	60	250	990	
ירקות	תבלינים טריים	שטח מבונה	חלקה א	10 עד 30 דונם	300	80	100	60	150	690	
ירקות	תבלינים טריים	שטח מבונה	חלקה א	30 עד 150 דונם	500	120	100	60	150	930	
ירקות	ירקות אחרים	שטח מבונה	חלקה א	20 עד 50 ד'	300	60	100	60	150	670	
ירקות	ירקות אחרים	שטח מבונה	חלקה א	50 עד 150 דונם	500	80	100	60	250	990	
ירקות	פטריות	שטח מבונה	חלקה א		400	0	0	0	0	400	
ירקות	תות שדה	שטח מבונה	חלקה א	10 עד 50 דונם	100	20	60	60	150	390	
ירקות	תות שדה	שטח פתוח	גם חלקה ב וג	מינימום 20 ד'	0	0	0	0	150	150	מפולשת. מחסן 20 מ"ר כחלק מהסככה.
פרחים	פרחים	שטח מבונה	חלקה א	10 עד 30 דונם	240	60	100	60	150	610	
פרחים	פרחים	שטח מבונה	חלקה א	30 עד 100 דונם	500	60	100	60	150	870	
פרחים	פרחים	שטח פתוח	גם חלקה ב וג	אין בניה	0	0	0	0	0	0	
דבש	מכון רדיה	שטח מבונה	חלקה א	3,500 כוורות	340	0	100	60	500	1000	תתאפשר גמישות בין סככות לשטחי אריזה ומיון
חקלאות צמחית	מחסן חקלאי	שטח מבונה	חלקה א	מינימום 7 דונם	0	0	40	0	60	100	

טבלת גודל שטחי שירות

- יש לראות בנתוני הטבלה המלצות מקצועיות על פיהן ניתן לקבוע את המלצת המשרד ביחס לגודל מבנה.
- מדובר בסדרי גודל. תתאפשר גמישות במידה וקיימים נתונים מקצועיים המצדיקים שינוי הנתון. למשל גודל מכונת מיון המשפיע על שטח המיון והאריזה. נדרשת חוות דעת מדריך מקצוע על מנת לתמוך בשינויים אלה ובלבד ששינוי המסגרת לא יחרוג מתוספת של 30%

שטחי מבנים חקלאיים (מ"ר) בעלי חיים				
הענף	סוג המבנה הנדרש	יחידת מידה	שטח ליחידה	הערות כלליות
רפת בקר לחלב	כל המבנים - מפתח כללי כולל כל המבנים לרבות מתבן, מאצרה וכו'	חולבת	60	היקף הגידול נמדד לפי מספר החולבות והעדר כולל חולבות ועגלים מתוצרת הרפת. גידול עגלים מחושב בנפרד. ניתן להמליץ על תוספת של 30% עבור סככות לשירות גידול עתידי במידת הצורך
שטח מבנים וסככות כולל	סככות, מעברים, מבני שירות, יונקיה	מ"ר לכל חולבת	36	
עד 100 פרות	מכון חליבה, חצר המתנה ומבני שירות	מ"ר	410	
מ- 101 עד 300 פרות	מכון חליבה, חצר המתנה ומבני שירות	מ"ר	480	
מ- 301 עד 750 פרות	מכון חליבה, חצר המתנה ומבני שירות	מ"ר	725	
מ- 751 ויותר פרות	מכון חליבה, חצר המתנה ומבני שירות	מ"ר	975	
יונקיה	סככה	מ"ר לכל חולבת	10	
מאצרת זבל	מבנה מקורה	מ"ר לכל חולבת	5	בהתאם לדרישות איכה"ס
מתבן	מתבן בגובה 4 חבילות	מ"ר לכל חולבת	3	גובה 4 חבילות - 5.5 מ' מינימום במרכז
מתבן	מתבן בגובה 3 חבילות	מ"ר לכל חולבת	3	גובה 3 חבילות
עד 100 פרות	מתבן אחד	מ"ר	350	
מ- 101 עד 300 פרות	2 מתבנים - שטח כולל	מ"ר	800	
מ- 301 עד 750 פרות	5 מתבנים - שטח כולל	מ"ר	2,000	
מ- 751 עד 900 פרות	6 מתבנים - שטח כולל	מ"ר	2,400	
בקר לבשר		עגל		
מפטמה בתחום בנוי	שטח שיכון לעגלים	מ"ר לכל עגל	10	גודל עדר מינימלי 100 ראש
מפטמה בתחום בנוי	מתבן ל-1000 עגלים	מ"ר	500	
בשטח פתוח - מרעה	סככה מפולשת	מקסימום - מ"ר	80	
בשטח פתוח - מרעה	מחסן שירות	מקסימום - מ"ר	20	
בשטח פתוח - מרעה	מתבן	מקסימום - מ"ר	150	
בשטח פתוח - מרעה	מרכז מזון	מקסימום - מ"ר	200	גודל עדר מינימלי 100 ראש. ללא סככות גידול.

שטחי מבנים חקלאיים (מ"ר) בעלי חיים				
הענף	סוג המבנה הנדרש	יחידת מידה	שטח ליחידה	הערות כלליות
צאן לחלב בשטח בנוי				
				אין לאשר בשטח פתוח
צאן לחלב בשטח בנוי	שטח שיכון- סככה וחצר	מ"ר לעז או כבשה חולבת	5	
צאן לחלב בשטח בנוי	שטח שיכון- סככה וחצר	מ"ר לצפירה או רחלה	5	
עד 300 כבשים	מכון חליבה, חצר המתנה, מחסן, מבני שירות	מ"ר	365	
עד 300 כבשים	מבנה מכון	מ"ר	110	לפי 48 עמדות
עד 300 כבשים	חצר המתנה	מ"ר	150	לפי 100 ראש בקבוצה ו2 קבוצות במקביל
עד 300 כבשים	מחסן, שירותים, חדר חלב	מ"ר	105	
מ- 301 עד 1000 כבשים	מכון חליבה, חצר המתנה, מחסן, מבני שירות	מ"ר	485	
מ- 301 עד 1000 כבשים	מבנה מכון	מ"ר	130	לפי 60 עמדות
מ- 301 עד 1000 כבשים	חצר המתנה	מ"ר	225	לפי 150 ראש בקבוצה ושתי קבוצות במקביל
מ- 301 עד 1000 כבשים	מחסן, שירותים, חדר חלב	מ"ר	130	
צאן לבשר				
צאן לבשר בשטח בנוי	סככה + חצר	מ"ר לראש	5	דיר מינימלי יחושב לגודל עדר חדש של 100 ראש. גודל סככות הגידול ייחשב לפי מספר הראשים הקיים כפול 2 עד 200 ראש. מעל 200 ראש החישוב הינו לפי מספר הראשים בפועל. סככת כלים-עד 80 מ"ר לעדר של עד 400 אמהות. מעבר לכך 10 מ"ר נוספים לכל 100 ראש.
צאן לבשר בשטח בנוי	מתבן	מ"ר לראש	1	
צאן לבשר בשטח בנוי	מחסן ומשרד כולל שירותים	מקסימום - מ"ר	100	
צאן לבשר בשטח בנוי	סככת כלים	מקסימום - מ"ר	150	
בשטח פתוח - מרעה	סככה + חצר	מקסימום - מ"ר	80	
בשטח פתוח - מרעה	מחסן	מקסימום - מ"ר	20	לפי הכלים שבשטח ובמשולב עם מתבן וסככת טיפולים בעדר. ללא סככות גידול.
לול מטילות				
6,000 מטילות	מבנה לול	מ"ר	700	יש להעדיף מיקום מחוץ לנחלות בשטח חקלאי מיוחד או מבני משק וכד'
12,000 מטילות	מבנה לול	מ"ר	1,000	
20,000 מטילות	מבנה לול	מ"ר	1,200	
40,000 מטילות	מבנה לול	מ"ר	1,500	
6,000 מטילות חופש או אורגני	מבנה לול	מ"ר	1,000	
6,000 מטילות מעוף (ללא כלובים)	מבנה לול	מ"ר	700	
6,000 מעוף (3 קומות כלובים)	מבנה לול	מ"ר	500	
מבנה שרות לחווה		מקסימום - מ"ר	60	
מחסן		מקסימום - מ"ר	100	בלול מעל 12,000 מטילות יותר מחסן גדול יותר עד 150 מ"ר.
לול פטם (לרבות רביה ובתי אימון)				
		252 טון בלול "בסיסי" בגודל 1200 מ"ר	1,200	לייצור 1000 טון בשנה יש צורך ב-4 לולים בסיסיים, כ-5000 מ"ר נטו בסה"כ
במתחם לולי פטם	מבנה שרות לחווה	מקסימום - מ"ר	60	
במתחם לולי פטם	מחסן	מקסימום - מ"ר	100	בלול מעל 2000 טון יותר מחסן גדול יותר עד 250 מ"ר.
לול פרגיות כבדות, רביה כבדה, רביה קלה, הודים, הודים- בתי אימון, הודים- לול פיטום	מבנה	מקסימום - מ"ר	1,000	
	מבנה שרות לחווה	מקסימום - מ"ר	60	
	מחסן	מקסימום - מ"ר	100	בלול מעל 2000 טון יותר מחסן גדול יותר עד 250 מ"ר.

שטחי מבנים חקלאיים (מ"ר) בעלי חיים				
הענף	סוג המבנה הנדרש	יחידת מידה	שטח ליחידה	הערות כלליות
אורווה				
לפי מספר הסוסים	שטח שיכון וטיפולים לסוס כולל מחסן כלים וציוד	מ"ר לסוס	35	
	סככה מפולשת	מקסימום - מ"ר	250	
מחסן, שירות, שרותים, מקלחות		מקסימום - מ"ר	100	
שרות- תצוגה, וטרינר, תרופות		מקסימום - מ"ר	60	
מתבן	מתבן בגובה 4 חבילות	מקסימום - מ"ר	350	
מתבן	מתבן בגובה 3 חבילות	מקסימום - מ"ר	490	
מדגה				
שטח מחסן שירות 2012 כולל קירור	חלקה א	מ"ר	100	
שרותים, מקלחות, חדר אוכל ומטבח 2012	חלקה א	מ"ר	60	
מחסן כלים	שטח פתוח	מ"ר	20	
ססכת כלים וציוד	שטח פתוח	מ"ר	80	מפולשת. מחסן 20 מ"ר כחלק מהסככה.
שטחי גידול	בכל מקום, לפי המלצת מדריך			

מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים															
בחלקה א' במשק משפחתי או במתחם מבני משק														מרחקי הצבה במטרים	
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
בתי צמיחה מחוממים באויר	בתי צמיחה	מכון רדית דבש	מרכז מזון פשוט	מרכז מזון מורכב	אורווה	מבנים לצאן	מבנה או סככה לרפת או מפטמה	מדגריות	לולי הסגר- יבוא	לולים (מטילות, פטם, הודים, רביה, בתי אימון)	מגבול חלקה שכנה (מטר)	מגבול דרך ותעלות שבתוך החלקה (מטר)	מבתי מגורים, תיירות ומבני ציבור (מטר)	סוג המבנה	מספר
12	12	12	20	100	12	12	12	300	300	12או8	6	5 (30)	50-100	לולים (מטילות, פטם, הודים, רביה, בתי אימון)	1
40	40	100	300	300	100	100	100	300	12או8	300	6	5 (30)	50-100	לולי הסגר- יבוא	2
12	12	100	100	100	100	100	100	12או8	300	300	6	5 (30)	50-100	מדגריות	3
12	12	12	20	100	12	12	12	100	100	12	6	3-5	50 (10)	מבנה או סככה לרפת או מפטמה	4
8	8	12	20	100	4	4	12	100	100	12	6	3-5	30	מבנים לצאן	5
8	8	12	20	100	4	4	12	100	100	12	6	3-5	20	אורווה	6
100	100	100	4	4	100	100	100	100	300	100	10	3-5	150	מרכז מזון מורכב	7
20	20	20	4	4	20	20	20	100	300	20	10	3-5	40	מרכז מזון פשוט	7
12	12	4	20	100	12	12	12	100	100	12	6	3-5	20	מכון רדית דבש	9
8	8	12	20	100	8	8	12	12	40	12	6	3-5	12	בתי צמיחה	10
8	8	12	20	100	8	8	12	12	40	12	6	3-5	20	בתי צמיחה מחוממים באוויר	11



חלק שלישי – כרטיסי מבנים חקלאיים

רקע

חלק זה במסמך מביא הנחיות לתכנון של מבנים חקלאיים עיקריים בענף. ההנחיות מובאות בדרך של "כרטיסי מבנה" לכל אחד מסוגי המבנים, המפרטים סוגיות תכנוניות עליהן יש לתת את הדעת. הכרטיסים מציגים את המרכיבים המרכזיים בתכנון המבנה החקלאי, וקובעים סטנדרטים בתכנון תכולתו, השימושים בו, ממדיו, עיצובו הנופי, התשתיות הנלוות לו ועוד. הטבלה בעמוד הבא מציגה את ההגדרות והמאפיינים הבולטים של המבנים הנסקרים ביתר הרחבה בכרטיסי המבנה.

בכל כרטיס מבנה מוצגים הנושאים הבאים:

- חוקים, תקנות ואישורים שונים - שלהם יש להתייחס בתכנון ובהקמת המבנה.
- מיקום המבנה, ומרחקי הצבה מינימליים מומלצים משימושי קרקע אחרים.
- מימדים מומלצים של המבנה.
- מרכיבים פיסיים ותפקודיים של המבנה - מרכיבים של המבנה עצמו, מתקנים נלווים למבנה ותשתיות נדרשות.
- הנחיות בינוי ועיצוב של המבנה.
- הנחיות סביבתיות.
- שימושים נוספים אותם ניתן להסמיך למבנה.

הפרק בנוי באופן מודולארי, המאפשר להוסיף "כרטיסי מבנה" מסוגים נוספים, ככל שיידרש עם ההתפתחות הדינאמית בענף החקלאות.

יודגש כי כל ההנחיות, ההמלצות והתנאים המפורטים בכרטיסים, כפופים להוראות החוקים, התקנות והפקודות הרלוונטיים, וכן להוראות תכנוניות מתאר ותכנוניות מפורטות תקפות. בנוסף, אין בהוראות מסמך זה ובנספחיו כדי לשלול מבנה או שימוש שהותר כדין.

הנחות יסוד

1. המרחקים המפורטים בכרטיסי המבנים ביחס לשימושי מגורים הינם ביחס למגורי החקלאים.
2. מרחקים נדרשים ביחס למגורים שאינם חקלאים יהיו גם בהתאם להוראות תכנוניות או בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה.

להלן ריכוז מבנים חקלאיים המפורט בכרטיסים:



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר

הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי



הגדרה	השימוש	מס' כרטיס	סוג השימוש
שלד פלדה קבוע, בעל מספר מפתחים, מכוסה בכיסוי שקוף בכל המעטפת, המיועד לגידול צמחי.	חממה	101	בית גידול לצמחים
רשת כיסוי המעוגנת בשלד קל ופריק על גבי הקרקע, ומיועדת להשבחת הגידול הצמחי.	כיסוי רשת	102	
שלד קשתי פריק, בעל מפתח אחד, על גבי הקרקע עם כיסוי שקוף או רשת, המיועד לגידול צמחי.	מנהרה	103	
מכלול בתי צמיחה המהווה בית גידול לצמחי בית וענפי קישוט למטרות נוי.	משתלה	104	
מבנה אטום ומבודד, מבוקר אקלימית המשמש לגידול פטריות, נבטים או נבטוטים.	בית גידול פטריות, נבטים ונבטוטים	105	
מבנה לרדיית דבש ואחסון מוצרים מוגמרים. בד"כ גם למילוי ואריזת דבש מכוורות.	מכון רדיית דבש	201	מבנים לשירות ותמיכה בעיבודים חקלאיים
מבנה קבוע המיועד לטיפול לאחר קטיף בתוצרת חקלאית טרייה, הכולל: מיון, בירור, שטיפה, ייבוש, קירור, אריזה ואחסון.	מבנה לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית – בית אריזה	202	
מבנה אטום ומבוקר אקלימית, המיועד לקירור תוצרת חקלאית טרייה לאחר קטיף.	חדר קירור	203	
מבנה סגור המשמש לאחסון חומרים וציוד לצרכים חקלאיים (חומרי אריזה, ציוד חקלאי, כלים, דשנים וחומרי הדברה).	מחסן חקלאי	204	
מבנה מקורה בעל חזית אחת פתוחה לפחות, המיועד לאחסון ארוך טווח (מספר שבועות ויותר) של תוצרת חקלאית, או זרעים ופקעות לשתילה.	סככה לאחסון תוצרת חקלאית	205	
מבנה מקורה בעל חזית אחת פתוחה לפחות, המיועד לאחסון ולאחזקת כלים חקלאיים (טרקטורים, ציוד עיבוד, מרססים, כלי איסוף וכו') וציוד חקלאי (מיכלים, ציוד השקיה, רשתות, פלסטיקה וכו').	סככת כלים וציוד	206	
מתקן המשמש לריכוז, אחסון והכנה של מזונות הדרושים למשק הבקר והצאן. במרכז המזון ניתן גם לעבד חלק מחומרי המספוא (גריסה או מעיכה של גרגירים). ניתן לסווג את מרכזי המזון לשתי קבוצות: 1. מרכז מזון פשוט - מספק מזון למשק בעלי חיים אחד. 2. מרכז מזון מורכב - ייצור בלילים המיועדים ליותר מצרכן אחד.	מרכז מזון	207	



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר

הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי



הגדרה	השימוש	מס' כרטיס	סוג השימוש
מבנה מקורה, בעל דופן אחת פתוחה לפחות (שניתנת לסגירה) המיועד לאחסון קש, שחת ומזונות נוספים.	מתבן	208	
מבנה המיועד לשיכון בעלי כנף למטרת הטלה/ רבייה/ פיטום/ טיפוח/ ניסוי/ מחקר. סוגי לולים : מטילות, פטם, הודים, עופות מים, שלווים, עופות נוי, מדגרות.	לול	301	מבנים לגידול, אחזקה או טיפול בבעלי חיים
מבנה מקורה ומבנים נלווים המיועדים לשיכון, לגידול ולטיפול בסוסים ובחמורים.	אורווה	302	
מכלול מבנים המיועדים לשיכון, גידול, פיטום וחליבת צאן (עזים וכבשים)	דיר צאן	303	
מכלול מבנים המיועדים לשיכון, לגידול לפיטום ולחליבת פרות, משולב בגידול עגלים.	רפת חלב	304	
מכלול מבנים המיועדים לגידול ופיטום בקר לבשר.	מפטמה	306	
בריכות ומתקנים המשמשים לגידול דגים	חקלאות מים בריכות ומדגה אינטנסיבי לגידול דגים	308	
מכלול מבנים ומתקנים המיועדים לשרות ולהגנה על הצאן בשטחים פתוחים.	מתקנים במרעה	309	
יקב משפחתי במשק החקלאי הוא מבנה המשמש לייצור יין ואחסנתו בחביות או בבקבוקים. היקף פעילותו מצומצם יחסית, ייצור של בין אלפי בקבוקים בודדים ועד עשרות אלפים.	יקב	401	מבנים לעיבוד של תוצרת חקלאית בהיקף קטן
מבנה המשמש לייצור שמן זית, עיבודו ואחסנתו בחביות או בבקבוקים.	בית בד	402	
מתקן לעיבוד חלב בעלי חיים	מחלבה	403	
מבנה המשמש מוקד התכנסות לקהל מבקרים במפעל או במשק חקלאי, בתוך או בצמוד לפעילות המתקיימת בו, המיועד לחשוף בפני המבקרים באמצעים חזותיים ואחרים את המפעל, את מוצריו ואת הרעיון שמאחורי הקמתו ופעילותו. היקפו של המרכז לא יקטן מהדרוש לאירוח 30 מבקרים בו זמנית, תוך התאמה לנושא אותו הוא מייצג.	מרכז מבקרים לתערוכות חקלאיות	501	מבנים תומכי חקלאות



חממה

מספר כרטיס	101
שלד פלדה קבוע, בעל מספר מפתחים, מכוסה בכיסוי שקוף בכל המעטפת, המיועד לגידול צמחי.	
חוקים תקנות ואישורים שונים	
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת
	היתר בנייה
	רישוי עסקים
חוקים ותקנות רלוונטיים	ת"י 1176- בתי צמחה תקנות בריאות העם (מניעת מפגעים) (פינוי פסולת פלסטיק) התשנ"ג 1993 תקנות הבטיחות בעבודה (עבודה בגובה) התשס"ז, 2007 חוק לפיקוח על ייצור הצמח ושיווקו, התשע"א- 2011
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים	
הנחיות מיקום	בשטח בנוי
	בשטח צמוד דופן
	בשטח פתוח
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	ממגורים, תיירות ומבני ציבור
	משימושים אחרים
מימדים	
תכסית קרקע	לא יעלה על 80% משטח מגרש במרקם בנוי.
גודל מבנה	בהתאם לסוג הגידול, לפי טבלת קריטריונים.
גובה המבנה	גובה מרזב מינימלי 3.5 מ'. עד 6.60 מ' בנקודה הגבוהה. חריגה מגובה זה רק באישור מיוחד.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מרכיבים פיסיים ותפקודיים		
מרכיבי המבנה	סוג הבנייה	שלד פלדה, כיסוי שקוף מפלסטיק, זכוכית וכו'.
	ממ"ד	לא נדרש.
	חדר בקרה	במקרים נדרשים תותר התקנת חדר בקרה בתוך המבנה, בגודל עד כ- 12 מ"ר.
מתקנים נלווים	מערכות בקרת אקלים	מאווררים, ציוד צינון, מערכות חימום ורשתות.
תשתיות	למבנה בשטח בנוי או צמוד דופן	חיבור לתשתיות חשמל, מים ותקשורת, לפי צורך.
	למבנה בשטח הפתוח	חיבור לתשתיות לפי צורך, למעט ביוב.
הנחיות בינוי ועיצוב		
הנחיות בינוי	ניקוז	יש להקפיד על ניקוז המים מפני השטח היות שהיקוות מים מעודדת פעילות מזיקים. יש להכין תכנית ניקוז למי גגות. יש להקפיד שאורך המרזב לא יעלה על 50 מטר. בתוך החממה יש להקפיד על שיפוע ניקוז של 0.5-1.0%.
הנחיות נופיות	מבנה בשטח הפתוח	במתחמים של חממות הממוקמות ברצף בשטח העולה על 10 דונם, בעיקר בסמוך לדרכים ראשיות, יש לשקול נטיעת עצים וצמחיה על מנת לשפר את חזות החממות, תוך בחינת השלכות ההצללה על המבנה. כמו כן יש לשקול קביעת מרווחים בין גושי חממות על מנת לשמור צירי מבט לשטח הפתוח.
	מבנה בשטח בנוי או צמוד דופן	יש לשאוף לצמצום ההשפעה החזותית של חממות בסביבת המגורים הכפרית על ידי שימוש בצמחיה וכו'.
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	גזם	גזם, שאריות גידול וכל פסולת חקלאית אחרת תורחק מהאתר למקום איסוף מוסדר. הפתרון יוצג כחלק מהבקשה להיתר בניה.
	פסולת פלסטיק	חל איסור על שריפת יריעות ופסולת פלסטיק. יש לאסוף את היריעות ולטפל בהן למטרת מחזור או להטמנה באתרים מורשים, בהתאם לתקנות המשרד לאיכות הסביבה.
	מטרדי רעש ממאווררים ומערכות אחרות	יש להקפיד כי הרעש ממאווררים ומערכות אחרות יצומצם למינימום, יתאים לסביבת המגורים הכפרית ולא יחרוג מן המותר בתקינה הקיימת.
שימושים נוספים		
שימושים נוספים	ל.ר.	ל.ר.



כיסוי רשת

מספר כרטיס		102
 רשת כיסוי המעוגנת בשלד קל ופריק על גבי הקרקע, ומיועדת להשבחת הגידול הצמחי.		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	לא נדרשת.
	היתר בנייה	לא נדרש.
	רישוי עסקים	לא נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	ת"י 1176- בתי צמיחה. תקנות בריאות העם (מניעת מפגעים) (פינוי פסולת פלסטיק) התשנ"ג 1993. חוק לפיקוח על ייצור הצמח ושיווקו, התשע"א- 2011.	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	יותאם למקום הגידול הצמחי, לפי צורך.
	בשטח צמוד דופן	
	בשטח פתוח	יותאם למקום הגידול הצמחי, לפי צורך.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	ממגורים, תיירות ומבני ציבור	6.0 מטר.
	מגידולים חקלאיים אחרים	כפוף לשיקולים תפעוליים.
מימדים		
תכסית קרקע	ל.ר.	
גודל כיסוי	לפי הצורך החקלאי, בהתאם לשטח הגידול החקלאי.	
גובה הכיסוי	עד 2.0 מטר מעל לגובה המקסימלי של הגידול.	



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מרכיבים פסיים ותפקודיים		
מרכיבי המבנה		שלד קל ופריק. עיגון שתי וערב בקרקע או בשולי המטע. הכיסוי עשוי רשת פלסטיק עבירה למים.
תשתיות		ל.ר.
הנחיות בינוי ועיצוב		
הנחיות בינוי		ל.ר.
הנחיות נופיות		ל.ר.
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	גזם	גזם, שאריות גידול וכל פסולת חקלאית אחרת יורחקו מהאתר למקום איסוף מוסדר.
	פסולת פלסטיק	חל איסור על שריפת יריעות ופסולת פלסטיק. יש לאסוף את היריעות ולטפל בהן למטרת מחזור או להטמנה באתרים מורשים, בהתאם לתקנות המשרד לאיכות הסביבה.
שימושים נוספים		
שימושים נוספים		ל.ר.



מנהרה

מספר כרטיס		103
		שלד קשתי פריק, בעל מפתח אחד, על גבי הקרקע עם כיסוי שקוף או רשת, המיועד לגידול צמחי.
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש היתר בניה כאשר מפתח המבנה מעל 8.0 מטר וגובהו מעל 4.0 מטר.
	רישוי עסקים	לא נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	ת"י 1176- בתי צמיחה תקנות בריאות העם (מניעת מפגעים) (פינוי פסולת פלסטיק) התשנ"ג 1993 תקנות בטיחות בעבודה (עבודה בגובה) התשס"ז, 2007 חוק לפיקוח על ייצור הצמח ושיווקו, התשע"א- 2011	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	מנהרות יותרו בשטח המבונה או צמוד דופן לשטח המבונה. יש לשאוף לצמידות דופן מירבית לבינוי קיים. יש להימנע ממיקום מנהרות בגאיות ובמקומות נמוכים משיקולי ניקוז, וכן ממיקום על פסגות חשופות משיקולים נופיים.
	בשטח צמוד דופן	
	בשטח פתוח	
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	ממגורים, תיירות ומבני ציבור	לפחות 12 מטר מקו בנין גובל של חלקה או מגרש סמוכים המיועדים למגורים, לתיירות ולמבני ציבור. מאזור מפוחים בחממות: לפחות 20 מטר.
	משימושים אחרים	לפחות 4.0 מטר מגבול מגרש צידי או אחורי. לפחות 3.0 מטר מדרך פנימית או תעלת ניקוז. ממנהרה סמוכה: בין 0.5 מטר ל- 2.0 מטר בהתאם לרוחב המפתח (6.0- 10.0 מטר). מבתי צמיחה אחרים: כפוף לפתרונות ניקוז ושיקולים תפעוליים. ממבנים חקלאיים אחרים: לפחות 6.0 מטר.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר

הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי



מימדים		
תכנית קרקע	עד 80% משטח מגרש במרקם בנוי.	
גודל מבנה	בהתאם לטבלת הקריטריונים בנוהלי משרד החקלאות ופיתוח הכפר.	
גובה המבנה	עד 5.00 מטר בנקודה הגבוהה. מעל גובה זה רק באישור מיוחד.	
מרכיבים פסיים ותפקודיים		
מרכיבי המבנה	סוג הבנייה	שלד פלדה, כיסוי שקוף מפלסטיק, זכוכית וכו'.
	ממ"ד	לא נדרש.
מתקנים נלווים	מערכות בקרת אקלים	מאווררים, ציוד צינון, מערכות חימום, רשתות.
תשתיות	מבנה בשטח בנוי או צמוד דופן	חשמל, מים, תקשורת.
	מבנה בשטח הפתוח	יותר חיבור לתשתיות למעט ביוב.
הנחיות בינוי ועיצוב		
הנחיות בינוי	ניקוז	יש להקפיד על ניקוז המים מפני השטח היות שהיקוות מים מעודדת פעילות מזיקים. היתר בנייה, אם נדרש, יכלול תכנית ניקוז למי גגות ולאזור שבין המנהרות (אין מרזבים).
	מבנה בשטח הפתוח	בהיקפים של מעל 10 דונם מנהרות, או באזורים נצפים, או בסמוך לדרכים - יש לשקול נטיעת עצים על מנת לצמצם את האפקט החזותי של המנהרות, תוך בחינת השלכות ההצללה עליהן.
הנחיות נופיות	מבנה בשטח בנוי או צמוד דופן	יש לשאוף לצמצום ההשפעה החזותית של מנהרות בסביבת המגורים הכפרית על ידי שימוש בצמחייה וכו'.
	הנחיות סביבתיות	
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	גזם ולבש	גזם, שאריות גידול וכל פסולת חקלאית אחרת תורחק מהאתר למקום איסוף מוסדר. היתר בנייה, אם נדרש, יכלול הצגת פתרון.
	פסולת פלסטיק	חל איסור על שריפת יריעות ופסולת פלסטיק. יש לאסוף את היריעות ולטפל בהן למטרת מחזור או להטמנה באתרים מורשים, בהתאם לתקנות המשרד לאיכות הסביבה.
	מטרדי רעש ממאווררים ומערכות אחרות	יש להקפיד כי הרעש ממאווררים ומערכות אחרות יצומצם למינימום, יתאים לסביבת המגורים הכפרית ולא יחרוג מן המותר בתקינה הקיימת.
שימושים נוספים		
שימושים נוספים		ל.ר.



משתלה

מספר כרטיס		104
מכלול בתי צמיחה המהווה בית גידול לצמחי בית וענפי קישוט למטרות נוי.		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	ת"י 1176 - בתי צמיחה תקנות בריאות העם (מניעת מפגעים) (פינוי פסולת פלסטיק) התשנ"ג 1993 תקנות בטיחות בעבודה (עבודה בגובה) התשס"ז, 2007 חוק לפיקוח על ייצור הצמח ושיווקו, התשע"א - 2011 תקנות התכנון והבנייה.	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	משתלות יותרו בשטח המבונה או בצמידות דופן לשטח המבונה. יש לשאוף לצמידות דופן מירבית לבינוי קיים.
	בשטח צמוד דופן	
	בשטח פתוח	לא יותרו משתלות בשטח הפתוח.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	ממגורים, תיירות ומבני ציבור	לפחות 12 מטר מקו בנין גובל של חלקה או מגרש סמוכים המיועדים למגורים, לתיירות ולמבני ציבור. מאזור מפוחים בחממות: לפחות 20 מטר.
	ממבנים אחרים	לפחות 4.0 מטר מגבול מגרש צידי או אחורי. לפחות 3.0 מטר מדרך פנימית או תעלת ניקוז. מבתי צמיחה אחרים: כפוף לפתרונות ניקוז ושיקולים תפעוליים. ממבנים חקלאיים אחרים: לפחות 6.0 מטר.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מימדים		
תכסית קרקע	לא יעלה על 80% משטח מגרש במרקם בנוי.	
גודל מבנה	בהתאם לתנאי השטח וגודל המגרש.	
גובה המבנה	עד 6.60 מ' בנקודה הגבוהה. חריגה מגובה זה רק באישור מיוחד.	
מרכיבים פסיים ותפקודיים		
מרכיבי המבנה	סוג הבנייה	לשימוש עיקרי: שלד פלדה, כיסוי שקוף מפלסטיק, כיסוי רשת, זכוכית וכו'. המשתלה תמוקם בבית רשת או חממה מחומרים קלים בלבד. הכיסוי יהיה בעל עבירות אור המתאים לגידול בהתאם להנחיות מקצועיות של המשרד.
	מרכז מכירה	אזור לפעילות עסקית למכירת תוצרת, בתוך המבנה, בגודל עד 50.0 מ"ר.
	ממ"ד	עפ"י הנחיות פיקוד העורף.
	שירותים	נדרש, בהתאם לתקנות.
	חנייה	עפ"י הנחיות מוסד תכנון.
מתקנים נלווים	מערכות בקרת אקלים	מאווררים, ציוד צינון, מערכות חימום.
תשתיות	כללי	נדרשות מערכות חשמל, תאורה, מים, ביוב וכו', לפי צורך.
	נגישות לרכב	יש להביא בחשבון גישות לרכב תפעולי.
הנחיות בינוי ועיצוב		
הנחיות בינוי	ניקוז	יש להקפיד על ניקוז המים מפני השטח היות שהיקוות מים מעודדת פעילות מזיקים. יש להכין תכנית ניקוז למי גגות. יש להקפיד שאורך המרזב לא יעלה על 50 מ'. בתוך החממה יש להקפיד על שיפוע ניקוז של 0.5-1%.
הנחיות נופיות	מבנה בשטח הפתוח	ל.ר.
	מבנה בשטח בנוי או צמוד דופן	יש לשאוף לשילוב המופע החזותי של מבנה המשתלה בסביבת המגורים הכפרית על ידי שימוש בצמחייה וכו'.
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	גזם ולבש	גזם, שאריות גידול וכל פסולת חקלאית אחרת תורחק מהאתר למקום איסוף מוסדר. היתר הבנייה יכלול הצגת פתרון.
	פסולת פלסטיק	חל איסור על שריפת יריעות ופסולת פלסטיק. יש לאסוף את היריעות ולטפל בהן למטרת מחזור או להטמנה באתרים מורשים, בהתאם לתקנות.
	מטרדי רעש ממאווררים ומערכות אחרות	יש להקפיד כי הרעש ממאווררים ומערכות אחרות יצומצם למינימום, יתאים לסביבת המגורים הכפרית ולא יחרוג מן המותר בתקינה הקיימת.
שימושים נוספים		
שימושים נוספים		ריבוי וגידול צמחים יתבצע במקום, וכן מסחר חקלאי. לא תתאפשר פעילות מסחרית שאיננה חקלאית.



בית גידול לפטריות

מספר כרטיס		105
מבנה אטום ומבודד, מבוקר אקלימית המשמש לגידול פטריות, נבטים או נבטוטים.		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תכנית מפורטת עם הנחיות ייעודיות למבנה, אם גודלו מעל 400 מ"ר.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	לא נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	תקנות בטיחות בעבודה (עבודה בגובה) התשס"ז, 2007 חוק לפיקוח על ייצור הצמח ושיווקו, התשע"א- 2011 תקנות התכנון והבנייה.	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	בתי גידול לפטריות יותרו בשטח המבונה או בצמידות דופן לשטח המבונה לפי תכנית מפורטת.
	בשטח צמוד דופן	
	בשטח פתוח	לא תותר בניית בתי גידול לפטריות בשטח הפתוח.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	ממגורים, תיירות ומבני ציבור	לפחות 20.0 מטר מקו בנין גובל של חלקה או מגרש סמוכים המיועדים למגורים, לתיירות ולמבני ציבור.
	ממבנים חקלאיים אחרים	10.0 מטר לפחות.
מימדים		
תכסית קרקע	עד 50% משטח מגרש במרקם בנוי.	
גודל מבנה	לא יעלה על 400 מ"ר או 50% משטח החלקה לפי הקטן ביניהם. גודל המבנה ייקבע בהתאם לפרוגרמה מפורטת ובהמלצת מדריך חקלאי, וזאת בכפוף להגבלות הבנייה במקום.	
גובה מבנה	עד 6.6 מטר בנקודה הגבוהה, אלא אם נקבע אחרת בתכנית מפורטת.	



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מרכיבים פסיים ותפקודיים		
מרכיבי המבנה	אולם עבודה, חדרי קירור, חדרי אחסון לאריזות וציוד כללי, מחסן, משרד ושירותים, חדרי מכוניות.	
	ממ"ד	עפ"י הנחיות פיקוד העורף.
מתקנים נלווים	אמצעים לבקרת אקלים.	
	מערכת מיחזור מים.	
תשתיות	כללי	מים, חשמל, ביוב, תקשורת, בהתאם לצורך.
	נגישות לרכב	יש להביא בחשבון גישה לרכב, לרבות רחבה תפעולית.
הנחיות בינוי ועיצוב		
הנחיות בינוי	תכנון	יש לארגן את השימושים במבנה בחפיפות, ככל שניתן, לשם צמצום וחיסכון בשטח.
הנחיות נופיות	עיצוב המבנה	הואיל ומדובר בחזיתות אטומות ברובן ובמבנה גדול יחסית, יש לעצב את המבנה בצורה המצמצמת את השפעתו החזותית על סביבתו הקרובה.
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	פסולת	בבקשה להיתר בנייה יש לפרט פתרונות לסילוק פסולת.
	רעש	יש להקפיד כי הרעש ממכוניות בתוך המבנה ומחוץ למבנה לא יחרוג מהתקנים המותרים.
שימושים נוספים		
שימושים נוספים		ל.ר.



מכון לרדיית דבש

מספר כרטיס		201
מבנה לרדיית דבש ואיחסון מוצרים מוגמרים. בד"כ גם למילוי ואריזת דבש מכורות.		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	לא נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	החוק ותקנות התכנון והבנייה.	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	מכוני רדייה יותרו בשטח המבונה או צמוד דופן לשטח המבונה.
	בשטח צמוד דופן	
	שטח פתוח	לא תותר בניית מכון רדייה בשטח הפתוח, אלא עפ"י תוכנית תקפה.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	ממגורים, תיירות וממבני ציבור	רחוק ככל הניתן, במרחק של 20.0 מטר לפחות מקו בנין גובל של חלקה או מגרש סמוכים המיועדים למגורים, לתיירות ולמבני ציבור.
	ממבנים חקלאיים אחרים	12.0 מטר לפחות.
מימדים		
תכסית קרקע	עד 50% משטח מגרש במרקם בנוי.	
גודל מבנה	מתחת ל-50 כוורות : לא תאושר הקמת מבנה.	
	51-200 כוורות : עד 100 מ"ר.	
	201-500 כוורות : לפי מפתח של 0.5 מ"ר לכוורת.	
	מעל 500 כוורות : לפי מפתח של 0.5 מ"ר לכוורת למכון רדייה, בתוספת 250 מ"ר לצרכי שיווק. שטח האריזה הינו קבוע, שטח מבני השירות יהיה יחסי למספר הכוורות.	
גובה המבנה	עד 6.60 מ' בנקודה הגבוהה, בכפוף לתכנית סטטוטורית.	



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מרכיבים פסיים ותפקודיים		
מרכיבי המבנה	אולם ייצור (רדייה), אזור קליטה ואחסון לחלות דבש טרם הרדייה, אולם אחסון ואריזת דבש, חדרי אחסון לאריזות מלאות וריקות, אזור טיפול ואחסון ציוד כללי, מחסן, סדנאות לעבודות נגרות ומסגרות, משרד ושירותים. מילוי ואריזה של הדבש נעשים באולם נפרד, ולא אצל כל הדבוראים, רק אצל המשווקים.	
	מכון הרדייה לרוב מתוכנן כאולם אחד עם הפרדה קלה בין חלקיו.	
מתקנים נלווים		ל.ר.
תשתיות	כללי	מים, חשמל, ביוב, תקשורת, בהתאם לצורך.
	נגישות לרכב	רצוי לתכנן את המבנה כך שתתאפשר גישה לרכב ישירות לתוך המבנה.
הנחיות בינוי ועיצוב		
הנחיות בינוי	איטום ובידוד	המבנה צריך להיות אטום וסגור כדי למנוע מטרדי דבורים.
	רצפה	רצפת המבנה צריכה להיות מנוקזת, עם אפשרות לשטיפה במים חמים ולעמוד בדרישות משרד הבריאות.
	חלונות	החלונות במבנה ימוקמו בגובה של כ-3 מ', כדי לאפשר תנועת דבורים באוויר מבלי להפריע לעובדים. החלונות יהיו אטומים ומרושתים.
	פיתוח חוץ	רצוי להקיף את המבנה בצמחייה, עצים גבוהים או רשת צל כדי להפחית את מטרדי הדבורים לסביבה.
הנחיות נופיות	עיצוב המבנה ייעשה בצורה המצמצמת את ההשפעה החזותית על סביבתו הקרובה.	
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	דבורים כגורם אלרגי	יש למקם את המבנה רחוק ככל הניתן מבתי מגורים. הכרחי לאטום בצורה מוחלטת את בית הרדייה ליציאה או כניסה של דבורים.
שימושים נוספים		
שימושים נוספים	מרכז מבקרים ומכירה קמעונאית	יתכן שילוב פעילות תיירותית חקלאית במבנה נפרד, שיהיה סמוך למכון הרדייה ויאפשר גישה ותצפית למכון. לעניין זה ניתן פרוט בכרטיס למרכז מבקרים.



מבנה לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית (בית אריזה)

מספר כרטיס	202
 מבנה קבוע המיועד לטיפול לאחר קטיף בתוצרת חקלאית טרייה, הכולל: מיון, בירור, שטיפה, ייבוש, הבחלה, קירור, אריזה ואחסון.	
חוקים תקנות ואישורים שונים	
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת
	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה
חוקים ותקנות רלוונטיים	רישוי עסקים
	לא נדרש.
תקני ייצוא: יורו-גאפ, BRC חוק לפיקוח על ייצור הצמח ושיווקו, התשע"א- 2011	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים	
הנחיות מיקום	בשטח בנוי
	יותר בשטח המבונה או צמוד דופן לשטח המבונה. יש לתת עדיפות למיקום מחוץ לחלקת המגורים, בשטח החקלאי בחלקה א במושבים.
	בשטח צמוד דופן
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	בשטח פתוח
	יותר רק בכפוף לתכנית מפורטת תקפה המתירה זאת. במקרים מיוחדים בהם תידרש תכנית מפורטת חדשה, ייקבעו בתכנית תנאים והוראות יעודיות בהתאם לנתוני המקום וערכיו הנופיים.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	ממגורים, תיירות ומבני ציבור
	לפחות 8.0 מטר מקו בנין גובל של חלקה או מגרש סמוכים המיועדים למגורים, לתיירות ולמבני ציבור.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	משימושים אחרים
	לפחות 8.0 מטר ממבנה סמוך. לפחות 4.0 מטר מגבול מגרש צידי או אחורי. לפחות 3.0 מטר מדרך פנימית או תעלת ניקוז.
מימדים	
תכנית קרקע	עד 50% משטח מגרש במרקם בנוי.
גודל מבנה	בהתאם לטבלת הקריטריונים בנוהלי משרד החקלאות ופיתוח הכפר. הקריטריונים קושרים בין גודל המבנה וגודל השטח המעובד.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר

הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי



בחלקה א במשק משפחתי, גובה המבנה לא יעלה על 6.60 מטר בנקודה הגבוהה. ניתן לאפשר גובה של עד 8.0 מ' לאחר בחינת גובה המבנים החקלאיים הסמוכים וגובה הבניה למגורים. בשטח שיעודו מבני משק או חקלאי מיוחד גובה המבנה ייקבע לפי זכויות הבניה בתכנית החלה על המקום.		גובה המבנה	
מרכיבים פסיים ותפקודיים			
אולם עבודה הכולל: מערכת קבלה והזנה, מסוע ברור, ממינת מכנית או אלקטרונית (על פי משקל וואו ממדים) כולל תאים או צלחות לאריזה ומסועי גלילים, מהפך מכלים, מערך שטיפה דינוג וייבוש (על פי צורך ובהתאם להמלצה מקצועית) סידורים לאריזה קמעונאית, כולל שקילה. עמדת שקילה ומשטוח. תפוקת המערך תקבע לפי כמות יומית ושעתית כך שתיתן מענה לעונת השיא.		מבנה בשטח בנוי או צמוד דופן	מרכיבי המבנה
חדרי משרד, חדר אוכל ומטבחון, מלתחה ושירותים לעובדים.			
- שטח שירות לחומרי אריזה - חייב להיות מופרד מאולם העבודה. יש לשמור את חומרי האריזה מעל הרצפה. יש לדאוג שהחדר יהיה מוגן מפני בעלי חיים, מכרסמים וציפורים. יש לשמור את אזור האחסנה נעול, נקי ומסודר. - מחסן כלים וציוד - חדר ניהול ובקרה. - מחסן דשנים/חומרי הדברה - אין להכניס חומרי הדברה אל תוך בית האריזה. יש לבדוק צורך ברשיון לאחסון רעלים. חדרים לאחסון חומרי הדברה ולדשנים יהיו עם כניסות חיצוניות נפרדות. - סככה לאחסון הציוד החקלאי כמו טרקטור, מרססים וכו'.			
חדר קרור המיועד לקליטת תוצרת ישירות מהמטע לפני מיון וכן לשמירת תוצרת ארוזה מוכנה למשלוח. באופן כללי, גודל החדר יאפשר יכולת אחסון תוצרת של שלושה ימי קטיף. לאחסון ארוך טווח עד חצי מהיבול השנתי יוקצה חדר לכל פרי בנפרד, בהתאם לרגישות לאתילן ולרמת הפליטה. חדרי הקירור יהיו משולבים במבנה עם דלתות בדופן המבנה.			
חדרי הבחלה - מיועדים להבחלת פרי כגון בננות, אפרסמונים ועוד. ממ"ד, עפ"י הנחיות פיקוד העורף, כחלק מהשימושים הנ"ל.			
עפ"י תכנית בלבד.		מבנה בשטח הפתוח	
מלגזה.		אמצעי שינוע	מתקנים נלווים
נדרשת רחבה תפעולית לפריקה והעמסה, וכן דרך גישה היקפית לשערים בחזיתות המבנה.		נגישות לרכב	תשתיות
יש לשמור על תנאי סביבה ראויים לעובדים, מבחינת טמפרטורה ולחות, עפ"י רמת קושי העבודה. הלחות בכל מקרה לא תעלה על 70%. יש להתקין מערכת צינון ואוורור, לפחות באזור העבודה.		מערכת צינון	
חיבור למערכת הביוב בישוב.		ביוב	
הנחיות בינוי ועיצוב			
רצפת בטון מוחלק (לא מרצפות) נוחה לשטיפה, עם שיפועים לניקוז וחגורת בטון מסביב. שיפוע עד 0.75% למניעת החלקת עגלות.		רצפה	הנחיות בינוי



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

קירות ופתחים	- בבניה קלה הקירות יהיו מפת, רצוי מבודד. - קירות חלקים, אטומים, צבועים בצבע שטיף במים. - ניתן להקים חגורת בטון סביב המבנה בגובה של כ-1 מ', וכן עמודי הגנה מפגיעת רכב. - יש לתכנן ולבצע את הבנייה כך שיימנע קינון וחדירת ציפורים, מכרסמים וחרקים. - חלונות לתאורה טבעית ואוורור יותקנו מעל גובה 2 מ' בקירות. החלונות עשויים מפרספקס או פלסטיק קשיח, ומוגנים ברשת נגד חרקים.		
	גג	- הדלתות אטומות לכניסת בעלי חיים. בצמוד להן דלתות רשת נגד חרקים. - דלתות – דלת כניסה הזזה, ברוחב 2.5 מ' לפחות. דלת לכניסת אדם נפרדת. כניסה לעובדים ולמשרד - רצוי בנפרד. כניסת אנשים לבית האריזה דרך חדר הלבשה עם כיור וחיטוי רגלים וידיים.	
		תאורה	- גג אטום לדליפת מים, וכן לקינון וחדירת ציפורים או זוחלים. אם הגג רעפים או תקרה דומה יש להתקין תקרת בידוד מתחתיו, או לצבוע את התקרה בצבע לבן. - תאורה מלאכותית בחלל - מתקני תאורה תעשייתיים. תאורה פלורסנטית מעל עמדות העבודה.
		חדר קירור	- חשוב לתכנן את מיקום חדרי הקירור גם אם יתווספו בשלב מאוחר. - רצפת המקרר תהיה מבטון מוחלק, במפלס בית האריזה ותכלול סידורי ניקוז. יותקן בידוד גם מתחת לרצפה. - גובה חדר הקירור יהיה 3 מ', לפחות. אפשרות לגובה כ- 5 מ' לאחסון 5 משטחים בגובה.
מבנה בשטח הפתוח	יש לשאוף לצמצום נוכחות המבנה על ידי שימוש בצמחייה וכן על ידי שימוש בצבעים ובגווניים לחזיתות ולגג המבנה המשתלבים בסביבה. מומלץ להשתמש בגווני חול למיניהם, אפור וירוק. אין להשתמש בצבעים בולטים, ורודים כגון לבן, אדום וצהוב. על מנת לשבור את בוחק משטחי הגגות והקירות, מוצע להשתמש בלוחות עם מופע גלי (כגון פח גלי), או לשבור את רצף המשטחים הגדולים ע"י דרוגים למיניהם.		
	מבנה בשטח בנוי או צמוד דופן	- רצועה ברוחב 2-3 מטר סביב המבנה חייבת להיות נקיה לחלוטין מעשביה, ציוד כלשהו, גרוטאות, או פסולת כלשהי. רצוי שכל הרצועה סביב תהיה מרוצפת. - מסלול הגישה לפתח בית האריזה באורך מספר מטרים לפחות יהיה יצוק מבטון או סלול מאספלט, למניעת חדירה של אבק או בוץ לתוך בית האריזה. - סביבת בית האריזה תהיה חופשית ונקיה מכל חומרי הדברה, חומרי ניקוי, או דשנים כל שהם, וכן מאריזות או מיכלים ריקים של חומרים אלה.	
הנחיות סביבתיות			
מטרידים פוטנציאליים ופתרונות	פסולת חקלאית	בהתאם לתקנות לעניין איכות הסביבה.	



חדר קירור

מספר כרטיס		203
מבנה אטום ומבוקר אקלימית, המיועד לקירור תוצרת חקלאית טרייה לאחר קטיפה.		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	לא נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	חוק לפיקוח על ייצור הצמח ושיווקו, התשע"א - 2011. תקנות התכנון והבנייה.	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	חדרי קירור יותרו בשטח המבונה או צמוד דופן לשטח המבונה, למעט חריגים שינומקו במסגרת תכנית מפורטת.
	צמוד דופן	
	שטח פתוח	רק במסגרת תכנית מפורטת.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	מגורים, תיירות ומבני ציבור	שמירת מרחק בהתאם למגבלות רעש.
	שימושים אחרים	20.0 מטר ממבנים לבעלי חיים.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מימדים		
תכנית קרקע	עד 50% משטח מגרש בשטח בנוי.	
גודל מבנה	בהתאם לטבלת הקריטריונים בנוהלי משרד החקלאות ופיתוח הכפר. במידה וזהו מבנה במשק משפחתי, העומד בפני עצמו, גודלו לא יעלה על 500 מ"ר.	
גובה המבנה	בחלקה א במשק משפחתי, גובה המבנה לא יעלה על 6.60 מטר בנקודה הגבוהה. ניתן לאפשר גובה של עד 8.0 מ' לאחר בחינת גובה המבנים החקלאיים הסמוכים וגובה הבניה למגורים. בשטח שיעודו מבני משק או חקלאי מיוחד גובה המבנה ייקבע לפי זכויות הבניה בתכנית החלה על המקום.	
מרכיבים פסיים ותפקודיים		
מרכיבי המבנה	מבנה בשטח בנוי או צמוד דופן	◇ חדר קירור הכולל יחידת קירור הצמודה למבנה. ◇ על יחידת הקירור יש להגן, ולבודד אותה מהסביבה נגד רעש. ◇ בחדר הקירור ניתן להתקין מדפים. ◇ ניתן להתקין מקרר לקירור מהיר, שכולל וילונות ושרוולים, וכן גגון מעל המקרר על מנת לחסוך באנרגיה.
	מבנה בשטח הפתוח	
מתקנים נלווים	יחידת בלוני גז	שימוש בגזים המותרים בלבד. היחידה נמצאת בצמוד לחדר הקירור. בקירור ארוך טווח יש צורך בבקרת גזים.
תשתיות תשתיות	■ חיבור לתשתיות חשמל, מים וביוב (לצורך ניקוז מי שטיפת המבנה). ■ ניקוז הגג.	
הנחיות בינוי ועיצוב		
הנחיות בינוי	רצפה	■ בטון מוחלק עמיד בעומס. ■ תכלול סידורי ניקוז. ■ יותקן בידוד גם מתחת לרצפה.
	קירות	■ המבנה יהיה בנוי בבנייה קלה תוך שימוש בחומרי גמר מתאימים לתפקודו ולחזותו וקירות מפח מבודד. ■ קירות חלקים, אטומים, צבועים בצבע שטיף במים. ■ ניתן לבנות חגורות בטון בגובה של כ- 1 מ'.
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	רעש מיחידת הקירור	בידוד היחידה באמצעות גגון, קיר מבודד, פאנל ספוג
שימושים נוספים		
שימושים נוספים	ל.ר.	



מחסן חקלאי

מספר כרטיס		204
מבנה סגור המשמש לאחסון חומרים וציוד לצרכים חקלאיים (חומרי אריזה, ציוד חקלאי, כלים, דשנים וחומרי הדברה).		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	לא נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים		תקנות התכנון והבניה.
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	מחסן יכול שיהיה חלק אינטגרלי מבית אריזה, וממוקם בתוכו או בצמידות לו.
	צמוד דופן	
	שטח פתוח	רק במסגרת תכנית מפורטת.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	ממגורים, תיירות ומבני ציבור	לפחות 8.0 מטר מקו בנין גובל של חלקה או מגרש סמוכים המיועדים למגורים, לתיירות ולמבני ציבור.
	משימושים אחרים	לפחות 8.0 מטר ממבנה סמוך. לפחות 4.0 מטר מגבול מגרש צידי או אחורי. לפחות 3.0 מטר מדרך פנימית או תעלת ניקוז.
מימדים		
תכנית קרקע		ל.ר.
גודל מבנה		השטח ייקבע בהתאם לטבלת הקריטריונים בנוהלי משרד החקלאות ופיתוח הכפר. כאשר היקף הפעילות החקלאית גדול מ-7 דונם וקטן מהסף התחתון שנקבע בטבלה, מומלץ כי שטח מחסן חקלאי בחלקה אי יעמוד על 40 מ"ר. בצידו ניתן למקם סככת כלים שגודלה 60 מ"ר כך שגודל המבנה המשולב יהיו 100 מ"ר. שטחו של מחסן בשטח פתוח יהיה בהתאם להוראות תכנית - 20 עד 30 מ"ר.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

גובה המבנה	בחלקה א במשק משפחתי, גובה המבנה לא יעלה על 6.60 מטר בנקודה הגבוהה. בשטח שיעודו מבני משק או חקלאי מיוחד גובה המבנה ייקבע לפי זכויות הבניה בתכנית החלה על המקום. כאשר היקף הפעילות החקלאית נמוך מהסף התחתון שנקבע בטבלת הקריטריונים, גובה מקסימלי למחסן וסככת כלים וציוד חקלאי: 3.0 מ'. גובה מקסימלי למחסן בשטח פתוח: 3.0 מ'.
------------	---

מרכיבים פיסיים ותפקודיים		
מחסן חומרי הדברה – מחסן חיצוני, שאסור לו להיות בתוך בית האריזה, והוא המחסן היחיד שמחוץ לו. שטחו בד"כ 15-20 מ"ר, בהתאם לתקנים לאיכות הסביבה. מחסן לחומרי אריזה מוכנים – בתוך בית האריזה. מחסן לחומרי גלם לאריזה – מחסן עבור מגדלים קטנים, שאין להם בית אריזה. שטחו בין 15 מ"ר ל- 50 מ"ר. מחסן ציוד חקלאי "קטן" – עבור ציוד לטיפול בתוצרת (מזמרות, קטפות, סכינים, ציוד תחזוקה, ציוד לבית האריזה). שטחו המקסימלי 40 מ"ר בחלקה א' ועד 30 מ"ר בשטח פתוח אלא אם נקבע אחרת בטבלת הקריטריונים.	סוגי מחסנים	מרכיבי המבנה
אין		מתקנים נלווים
חשמל לתאורה. בשטח פתוח בהתאם להוראות תכנית.		תשתיות
הנחיות בינוי ועיצוב		
המבנה יהיה בנוי בבנייה קלה תוך שימוש בחומרי גמר מתאימים לתפקודו ולחזותו. מחסן לחומרי גלם לאריזה צריך להיות מאוורר, עם רצפת בטון. ניתן לבנות חגורות בטון בגובה של כ- 1 מ'. חומרי האריזה מסודרים על מדפים. המחסן חייב להיות מצויד בקוטלי מזיקים (חולדות, עכברים וכו').		הנחיות בינוי
הנחיות סביבתיות		
	ל.ר.	מטרדים פוטנציאליים ופתרונות
שימושים נוספים		
	ל.ר.	שימושים נוספים



מחסן / סככה לאחסון תוצרת חקלאית

מספר כרטיס	205	
 מבנה מקורה עם דלת הזזה רחבה בחזית אחת או יותר או סככה שבה קיימת חזית אחת פתוחה לפחות, המיועד לאחסון ארוך טווח (מספר שבועות ויותר) של תוצרת חקלאית צמחית טריה (שטרס עברה תהליכי עיבוד), כגון: דלעות, בצל, חזרת, זרעים ופקעות לשתילה, שחת כמזון עבור בעלי חיים וכו'.		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	לא נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	חוק לפיקוח על ייצור הצמח ושיווקו, התשע"א-2011. תקנות התכנון והבניה.	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	בסמוך לבית אריזה או לבית מגורים.
	צמוד דופן	
	שטח פתוח	ל.ר.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	ממגורים, תיירות ומבני ציבור	לפחות 6.0 מטר.
	משימושים אחרים	לפחות 6.0 מטר ממבנה סמוך.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מימדים	
תכנית קרקע	ל.ר.
גודל מבנה	בהתאם להיקף שטח וסוג הגידולים ובהתאמה לטבלת הקריטריונים בנוהלי משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
גובה המבנה	בחלקה א במשק משפחתי, גובה המבנה לא יעלה על 6.60 מטר בנקודה הגבוהה. בשטח שיעודו מבני משק או חקלאי מיוחד גובה המבנה ייקבע לפי זכויות הבניה בתכנית החלה על המקום.
מרכיבים פיסיים ותפקודיים	
מרכיבי המבנה	סככה שחלק מחזיתותיה פתוחות, או מבנה עם דלתות הזזה רחבות.
מתקנים נלווים	אין.
תשתיות	ניקוז. תאורה.
הנחיות בינוי ועיצוב	
הנחיות בינוי	המבנה יהיה בנוי בבנייה קלה תוך שימוש בחומרי גמר מתאימים לתפקודו ולחזותו. המבנה צריך להיות מאוורר, עם רצפת בטון. ניתן לבנות חגורות בטון בגובה של כ- 1 מ'. הנחיות סביבתיות
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	ל.ר.
שימושים נוספים	
שימושים נוספים	ל.ר.



סככת כלים וציוד

מספר כרטיס		206
מבנה מקורה בעל חזית אחת פתוחה לפחות, המיועד לאחסון ולאחזקת כלים חקלאיים (טרקטורים, ציוד עיבוד, מרססים, כלי איסוף וכו') וציוד חקלאי (מיכלים, ציוד השקייה, רשתות ופלסטיקה וכו'). בשטח פתוח סככת הכלים תשמש גם לאריזה ומיון בעת הצורך.		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	לא נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	תקנות התכנון והבניה.	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	בצמידות לבית אריזה / במרחב בית האריזה.
	צמוד דופן	
	שטח פתוח	על בסיס צורך מנומק, בכפוף לתכנית מפורטת בלבד.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	מגורים, תיירות ומבני ציבור	6.0 מטר לפחות.
	שימושים אחרים	בצמוד, או במרחק 6.0 מטר לפחות.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מימדים	
תכנית קרקע	עד 50% משטח המגרש.
גודל מבנה	- גודל המבנה יהיה בהתאם לטבלת הקריטריונים למבנים חקלאיים. - גודל המבנה יכול לחרוג מהמלצות הטבלה כאשר מדובר על שירות למספר משקים. - במקרה זה שטח המבנה יהיה בהתאמה למצאי הכלים החקלאיים. - בשטח הפתוח: עד 250 מ"ר בכפוף לתכנית מתאר מבנים חקלאיים. מקרים חריגים (למשל תפוז, גזר וכו') המחייבים כלי איסוף גדולים כגון קומביין) יטופלו באמצעות תכנית מפורטת נקודתית.
גובה המבנה	בחלקה א במשק משפחתי, גובה המבנה לא יעלה על 6.60 מטר בנקודה הגבוהה. בשטח שיעודו מבני משק או חקלאי מיוחד גובה המבנה ייקבע לפי זכויות הבניה בתכנית החלה על המקום.
מרכיבים פסיים ותפקודיים	
מרכיבי המבנה	מבנה מקורה בעל דופן אחת פתוחה לפחות. כאשר משמש לאחסון כלים ממונעים עליו להיות בעל 3 קירות, ודופן אחת פתוחה במהלך היום, שיכולה להיסגר באמצעות דלתות סורג או רשת.
מתקנים נלווים	ניתן למקם מחסן כלים וציוד בתוך המבנה. חדר זה הינו סגור, ושטחו עד 15 מ"ר.
תשתיות	חשמל ותאורה.
הנחיות בינוי ועיצוב	
הנחיות בינוי	- מבנה מפח בלבד. - ניתן לבנות חגורת בטון בגובה עד 1 מ'.
הנחיות סביבתיות	
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	ל.ר.
שימושים נוספים	
שימושים נוספים	ל.ר.



מרכז מזון

מספר כרטיס		207
מתקן המשמש לריכוז, אחסון והכנה של מזונות הדרושים למשק הבקר והצאן. במרכז המזון ניתן גם לעבד חלק מחומרי המספוא (גריסה או מעיכה של גרגירים). ניתן לסווג את מרכזי המזון לשתי קבוצות: 1. מרכז מזון פשוט - מספק מזון למשק בעלי חיים אחד. 2. מרכז מזון מורכב - ייצור בלילים המיועדים ליותר מצרכן אחד.		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	נדרש כאשר מהווה חלק ממשק לגידול בעלי חיים.
	אישורים נוספים	בפיקוח המעבדה לביקורת טיב מספוא.
חוקים ותקנות רלוונטיים		תקנות התכנון והבניה.
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	מרכזי מזון יותרו בשטח המבונה או צמוד דופן לשטח המבונה.
	צמוד דופן	
	שטח פתוח	על בסיס צורך מנומק, בכפוף לתכנית מפורטת בלבד.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	ממגורים, תיירות ומבני ציבור	מרכז מזון מורכב:
		לפחות 150 מטר. למעט חריגים שינומקו במסגרת תכנית מפורטת. יש למקם בקצה החלקה.
	משימושים אחרים	מרכז מזון פשוט:
		לפחות 40 מטר. למעט חריגים שינומקו במסגרת תכנית מפורטת. מומלץ למקם בקצה הרחוק של החלקה.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	ממגורים, תיירות ומבני ציבור	לפחות 300 מטר. למעט חריגים שינומקו במסגרת תכנית מפורטת. יש למקם בקצה החלקה.
		לפחות 100 מ' מלולי הסגר ורבייה. 300 מ' ממבני משק אחרים (רפת, דיר אורווה). למעט חריגים לאחר אישור מקצועי.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מימדים		
תכנית מפורטת.	תכנית מפורטת.	
עד 50% משטח מגרש במרקם בנוי עבור כל המכלול, למעט חריגים שינומקו במסגרת	תכנית מפורטת.	
מרכז מזון מורכב: בהתאם לצורך, עפ"י כמות המזון.	גודל מבנה	
מרכז מזון פשוט: כולל מתבן, עד 2 מ"ר לראש בקר או צאן.	גובה המבנה	
גובה מקסימלי 9.0 מ' בנקודה הגבוהה.		
מרכיבים פיסיים ותפקודיים		
- מבנים לאחסון תחמיץ וירק (בורות). - מתבנים למיני שחת וקש. - שטח לא מקורה לאחסון קש בתקופות לא גשומות. - מבנים לאחסנה שטוחה בצובר של חומרי מספוא יבשים. - מבנים לחומרים לחים (קליפות הדר וגפת בירה). - מכלים לנוזלים. - מבנה לרפד משומש מלולי עופות לפיטום המעובד במרכז המזון (זבל עופות). - מבנה להחמצת מזונות שונים. - מבנה לאחסנת תוספות מזון. - משטחים מבטון או אספלט לעבודות הייצור. - מיכלי אחסנה סגורים (סילו).	מרכיבי המבנה	
במרכז מזון מורכב יתווספו גם המבנים הבאים: - מבני אחסנה תפעוליים ליד מערכת הייצור. - סילו - מיכלי אחסנה סגורים. - סככת כלים וציוד (מערבלות, טקרטורים וכו'). - מבנה משרד. - מבנה פיקוד ומשלוח. - מבנה לחלקי חילוף וטיפול אחזקה. - מבנה לארונות חשמל ובקר מתוכנת. - מבנה שירותים. - מבנה חדר אוכל.		
- מערכת, לרבות מערכת ממוחשבת במערבלת - להכוונת ההפעלה ובקרת הייצור. - מאזני גשר. - מתקן מערכת לקבלה, לאחסון ולעיבוד גרגרי דגנים.	מתקנים אופציונאליים במרכז מזון פשוט	מתקנים נלווים
- מערכת ממוחשבת לקבלת הייצור ולבקרתו. - מערכת חשמל להפעלת מערבלות ניחות ולפריקתן ולמחשוב הפיקוד. - מערך למסירת בלילים - פריקה בכבידה לרכב, העומד במישור נמוך יותר מאזור הייצור, או באמצעות מסועים משופעים	מרכז מזון מורכב	
בהתאם להנחיות איגוד ערים לכבאות	מערכת כיבוי אש	תשתיות
חשמל מוגן מפני שריפות. לחומרים יבשים - תאורת חוץ.	חשמל תאורה	
מים לצורך תעשייה ועיבוד (באיכות מי שתייה), ומים לצורך שטיפת חצרות וכיבוי שריפות.	מים	
מרכז מזון מורכב: מוקף גדר רשת בגובה 2 מ', למניעת גניבות / כניסת בעלי חיים.	גידור ושערים	
מרכז מזון פשוט: ממוקם בתוך גדר המשק, שגובהה כ- 2 מ'.		



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

הנחיות בינוי ועיצוב		
הצבת המבנה בשטח	בעת תכנון מרכז מזון יש לתת את הדעת לנושאים הבאים:	
	- תנאי הקרקע - שיפועים וניקוז. - דרכי הגישה. - מימדי ציוד ההובלה וההעמסה. - כיווני הרוח. - כיוון הגשם. - בטיחות כללית והגנה מפני שריפות	
הנחיות בינוי	מבנים לתחמיצי ירק	הגובה יקבע בהתאם לגובה העירוס ולגובה הכרייה המרבי: בד"כ מ-2.5 מ' ועד 5 מ'. אורך ורוחב המבנה יתוכננו לפי הנפח הכללי הדרוש. רוחב המבנה לא יקטן מ-4.5 מ' כדי לאפשר הידוק יעיל באמצעות טרקטור. הרוחב המירבי לא יהיה גדול מהחתך הדרוש לכרייה נכונה.
	מבנה לתחמיץ קליפות הדר	המבנה יהיה שקוע באדמה, בנוי מרצפה ומקירות בטון האטומים לחלחול נוזלים. בקדמת המבנה יבנה שיפוע עד 7% שיאפשר ירידה למבנה. יתרת הרצפה תהייה ישרה. קירות המבנה יהיו גבוהים ב-30 ס"מ לפחות מפני הסביבה. בחלק האחורי של המבנה תיבנה רמפה לשפיכת הקליפות מהמשאית. בקדמת המבנה יש ליצור תעלה לניקוז מסודר, שתמנע כניסת נגר עילי לתוך המבנה. אפשרות לקירוי למניעת כניסת גשמים.
	אתר לזבל עופות	המבנה יהיה תא עם רצפת בטון, עם או בלי קירות. שיפוע הרצפה יהיה 1%. גובה הקירות יותאם לגובה העירוס (בד"כ 2.5 מ'). ליד המבנה נדרש משטח בטון עבור הכנת הרפד (שפיכה/ערבוב). אפשרות לקירוי או כיסוי בעונת הגשמים.
	מבנה לחומרים לחים	המבנה יהיה בנוי מתאים צמודים (מספר התאים בהתאם למספר המזונות). לכל תא תהיה רצפת בטון משופעת כך שתימנע זרימת חומרים החוצה. נפח כל תא יתאים לקליטת משאית אחת לפחות (הנפח ייקבע בהתאם לצריכה). יש להתחשב בכך שלא ניתן לערום חומרים לחים לגובה רב. יוקף בקירות מ-3 צדדים.
הנחיות נופיות	מבנה בשטח הפתוח	■ צבע גג וקירות: יותאם לסביבת האתר, ומשתלב בסביבה (מטעים/פרדסים/חורש טבעי).
	מבנה בשטח בנוי או צמוד דופן	■ שילוב צמחיה: בהתאם לסביבת האתר, כך שאינה מסכנת את החומרים ואינה מפריעה. ■ גובה המבנה: לא יבלוט בשטח באופן חריג.
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	פסולת חקלאית	פינוי פסולת חקלאית לאתר מתאים (לרוב אתר קומפוסטציה).
	רעש מכונות / גזים ממשאיות	עבודה עם כלים תקינים ומתאימים.
	זבובים וחרקים	מניעה ע"י חומרי הדברה, מלכודות, פיתיונות. חומרי הדברה וחומרי ניקוי וחיטוי יאוחסנו בחדר סגור.
	ריחות ומפגעים	הצבת המבנה לפי כיווני הרוח. יש להימנע מנהליכי קילקול - לפנות חומרים רקובים.
	זיהום קרקע	טיפול בנגר, בזבל ובשאריות אורגניות מפני גלישה וחילחול למי התהום.



מתבן

מספר כרטיס		208
מבנה מקורה, בעל דופן אחת פתוחה לפחות המיועד לאיחסון קש, שחת ומזונות נוספים לשם גידול בעלי חיים במשק.		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	נדרש כאשר מהווה חלק ממשק לגידול בעלי חיים.
חוקים ותקנות רלוונטיים	תקנות התכנון והבניה.	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	הקמת מתבנים תותר בשטח המבונה או צמוד דופן לשטח המבונה במרחק הנדרש מהוראות בטיחות אש.
	צמוד דופן	
	שטח פתוח	כפוף לתכנית מפורטת, עבור עדר במרעה בלבד.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	ממגורים, תיירות ומבני ציבור	לפחות 40 מטר.
	משימושים חקלאיים אחרים	לפחות 3.0 מטר, כפוף לשיקולים תפעוליים ולהנחיות בטיחות אש.
מימדים		
תכנית קרקע	חלק ממכלול מבנים שתכסיתם עד 50% משטח מגרש במרקם בנוי	
גודל מבנה	נפח האחסון ייקבע בהתאם לכמות מיני השחת והקש הנדרשת להאבסה ולריפוד העדר, שאותם חובה לאחסן בעונת הגשמים במבנה מוגן מגשם. יש להתחשב בסוג החומר ובאופן אריזתו. גודל מקסימלי - בהתאם לגודל העדר: - צאן ובקר בגידול אינטנסיבי - עד 1 מ"ר לראש. צאן ובקר במרעה - עד 0.5 מ"ר לראש. - גדי"ש (מבנה לחקלאי המגדל שחת וקש למספר רפתנים ונדרש לאחסנם) - הגודל ייקבע בהתאם לכמות הייצור והעיבוד. כל דונם מעובד מייצר כ- 1,000 ק"ג חציר = 2 חבילות - כלומר שטח של 1.5-2 מ"ר לדונם.	
	שטח מתבן עבור עדר במרעה – ראה בנפרד.	



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

גובה המבנה		גובה מקסימלי בנקודה הגבוהה ביותר - 8.0 מטר.
מרכיבים פסיים ותפקודיים		
מרכיבי המבנה	מבנה מקורה, בעל דופן אחת פתוחה לפחות, שתשמש להכנסת החבילות.	
מתקנים נלווים	מאזני גשר (אופציונאלי)	מאזני הגשר יבחרו בהתאם למשאיות הארוכות ביותר ולמשקל הנשיאה המרבי. המאזניים מורכבים בדרך כלל מיחידות של 8-9 מ', ברוחב של 3-4 מ'. מיקום המאזניים יהיה בדרך עוקפת, באורך כזה שתאפשר גישה, יציאה והתיישרות על המאזניים. רצוי שהמאזניים יהיו מאושרים ע"י משרד התעשייה והמסחר, לאמינות הדיוק.
תשתיות	נגישות לרכב	יש להכשיר משטח בקדמת המבנה לתמרון של רכב לפריקה והעמסה.
	חשמל	שקעי כוח מוגנים, ותאורה חיצונית להארת המתבן מבחוץ.
הנחיות בינוי ועיצוב		
הנחיות בינוי	פתחים	יש להגן על מבנה המתבן מפני גשם באמצעות קירות בצדדים הפונים לגשם. מומלץ להפנות את פתח הכניסה לכיוון עם פחות גשם.
	עמודי תמיכה	יש יתרון לבניית המתבן עם עמודים במרווחים גדולים. בכל מקרה עמודי התמיכה יוגנו מפגיעות של כלי רכב באמצעות בטון לפחות עד גובה 1 מ' ובהתאם לגובה סכנת הפגיעה.
	רצפה	הרצפה תהיה גבוהה ב-20 ס"מ מהסביבה, ותהיה עשויה מבטון או אספלט. שיפוע הרצפה יעשה כלפי הפתח על מנת לנקז מים החוצה.
	קירות	הקירות בכיוון הגשם יכוסו בכיסוי מתאים. בצד הדופן הפנימית יותקנו מוטות ברזל אופקיים להגנה על הקיר, כשהמרווח ביניהם יהיה כגובה החבילה המאוחסנת.
הנחיות נופיות	מבנה בשטח הפתוח	צבע וגווני הקירות והגגות יותאמו להשתלבות מיטבית עם הסביבה ויתר מבני המשק.
	מבנה בשטח בנוי או צמוד דופן	נטיעת עצים גבוהים וחשופי גזע, המאפשרים זרימת אויר וגורמים להצללה, עם עדיפות לעצים נשירים.
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	פסולת חקלאית	חבילות שנרקבות עקב רטיבות ובזבז יש לפנות לאתר מאושר.
שימושים נוספים		
שימושים נוספים	ל.ר.	



לול

מספר כרטיס	301
מבנה המיועד לשיכון בעלי כנף למטרת רבייה/ הטלה/ פיטום/ טיפוח/ ניסוי.	
סוגי לולים 1. לולי מטילות: סבתות ורבייה קלה, פרגיות קלות על רפד, פרגיות בסוללות, לול מעוף, לול חופש, לול אורגני, מטילות בסוללות, הסגר יבוא, ניסוי/מחקר. 2. פטם: סבתות ורבייה כבדה, פרגיות כבדות, פטמים ופטמים אורגניים, לולי הסגר, ניסוי/מחקר. 3. הודים: סבתות ורבייה, הודנים, פיטום הודים ופיטום הודים אורגניים, לולי הסגר, ניסוי/מחקר. 4. עופות מים: אווזים (רבייה, אווז ירוק), ברווזים (רבייה, פטם), ברברים (רבייה, פטם). 5. שלווים: רבייה, פיטום, הטלה. 6. עופות נוי: פסיונים 7. מדגרות	
חוקים תקנות ואישורים שונים	
תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
היתר בנייה	נדרש.
רישוי עסקים	נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	תקני ייצוא: יורו-גאפ, BRC, תקנות התכנון והבניה, תקנות רישוי עסקים (תנאים לרישוי משקי עופות ולולים), תשמ"א-1981, ותיקון מיום 28.6.2009
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים	
הנחיות מיקום	בשטח בנוי צמוד דופן שטח פתוח במקומות בהם גודל חלקה א' מאפשר זאת, יש למקם את הלול בתחומה, תוך שמירה על מרחק מתאים מבתי המגורים. כאשר אין אפשרות למקם בחלקה א'.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	מרחק מזערי ממקורות מים 10 מ' מתעלת ניקוז. 100 מ' ממקור מים מעל אקוויפר באזורים שרגישותם לזיהום מים נמוכה, 150 מ' בינונית, ו-500 מ' גבוהה. מחוץ לתחום רדיוסי מגן של קידוחים ובארות, לרצועת מגן של ערוצי נחל, ולתחום השפעה של נחל ומקווה מים, אלא באישור משרד הבריאות ורשות הניקוז.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	מרחק מזערי ממבני יישוב פרטיים וציבוריים, דרכים, אזורי קייט ונופש וכו'	5 מטר לפחות מדרך חקלאית שאיננה מקשרת בין משקי עופות מסוג, שלוחה וגיל שונים. 30 מטר לפחות מדרך המקשרת בין משקי עופות מסוג, שלוחה או גיל שונים. לולים חדשים - בהתאם להוראות תוכנית המתאר של הישוב, תוך התחשבות בגודל הלול, ממשק הגידול, טכנולוגיות האוורור והטיפול בריח, נתוני האקלים המקומי והטופוגרפיה. המרחק של לולי מטילות לא יקטן מ-50 מטר, והמרחק של לולי הודים ופטם לא יקטן מ-100 מטר מקו בנין מגורים מאושר אלא אם נקבע שנדרש מרחק גדול מכך בהוראות תוכנית המתאר של הישוב.
	מרחק מלולים אחרים	המרחק הווטרנרי המינימאלי בין משקי עופות, שלוחה או גיל שונים, הוא 300 מ'. המרחק בין לולים מאותו סוג, שלוחה או גיל, הינו 12 מ' או 8 מ' בתנאי אוורור.
	מרחק ממבני בע"ח אחרים	לפחות 12 מטר.
	מרחק מבתי צמיחה	מטילות/עופות מים/בתי אימון : לפחות 12 מטר, עופות על רפד : לפחות 30 מטר, פרגיות/הודונים/הודים/לפיטום/רבייה/ טיפוח/הסגר-יבוא : לפחות 40 מטר, מדגירות : לפחות 10 מטר.
	מימדים	
תכסית קרקע	עד 50% משטח המגרש.	
גודל מבנה	בהתאם לטבלת הקריטריונים בנוהלי משרד החקלאות ופיתוח הכפר.	
גובה המבנה	עד 6.60 מ' בנקודה הגבוהה, בתחום חלקה א'. בתחום מבני משק / באתר גידול מרוכז, הגובה ייקבע פרטנית בהוראות תכנית.	
מרכיבים פסיים ותפקודיים		
מתקנים נלווים	גנראטור	אתר גידול מרוכז של מטילות יכול לול מבני לולים, וכן מבנים ושטחים תפעוליים : - מבנים מקורים - חצרות פתוחות (מגודרות) - מתקני טיפול בזבל עופות - אזורי אחסנה לתכשירים רפואיים, חומרי הדברה, ניקוי, חיטוי, דלקים וכו' - מבנה לאיחסון וטיפול בתוצרת - מחסן ביצים, מקררים, חדר מכוונות וכו'. - מבני שירות : משרדים, חדר אוכל, שירותים סאניטריים, מקלחות, מיכלי אשפה ופסולת, מבנים לאיחסון (חומר רפד), לכלים חקלאיים, לקומפוסטציה. - מתקנים : חדרי חשמל, בקרה ותקשורת, חדר לגנראטור, מיכלי מים. - מתקנים ואמצעים לטיפול וסילוק של פגרים. - בלולי מטילות : מבנה מקורה לאחסנת הרמסה (זבל עופות), מסוע זבל.
	אזור, צינור וחיסום	לכל חוות לולים עם בקרת אקלים יש לדאוג למקור זרם חלופי. - יש להתקין מערכת אוורור ומערכת צינון. - בלולי ניסוי, פרגיות, פיטום רגיל, הודנים (לא סבתות ורבייה כבדה) – נדרשת התקנת מערכת חיסום.
	קומפרסור לניקוי אבק	בכל סוגי הלולים, לצורך ניקוי שבילים, מזרונים לחים, רשתות וכו'.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

	מכלי תערוכת	מומלץ לכל מבנה לול שני מיכלי תערוכת נפרדים, המחוברים ביניהם.
	מים לשתייה	יוצבו על מגדל גבוה או על הרצפה בהתאם לסוג כלי המים.
	מחסן ביצים	בלולי מטילות, רבייה, סבתות – יותקן חלל ייעודי למחסן הביצים בגודל שיקבע בהתאם לשלוחה.
תשתיות	גידור	- גידור מתחם הלולים יהיה באמצעות גדר רשת בלבד, כך שלא תאפשר חדירת טורפים ומזיקים אל הלול, ומנגד לא תאפשר יציאת בעלי כנף החוצה. - רצוי שפתחי הצינורות למיכלי המזון והדלק יהיו מחוץ לגדר. במקרה של חוות הסגר - סידור זה הוא הכרחי. - הכניסה למשק העופות תהיה אחת, ברוחב מינימלי של 4 מטר, עם מערכת חיטוי רכבים. כניסת אדם תהיה דרך מבנה כניסה בו ניתן להתקלח ולהחליף את כל הביגוד.
	חשמל ותאורה	- קווי החשמל יהיו תת קרקעיים. - נדרשת תאורת בטחון סביב המתחם, אשר תופנה אל תוך מתחם הלול.
	מערכת כיבוי אש	התקנת הידרנטים בשטח - בהתאם לדרישות שירותי כבאות.
	קווי מים	קווי מים יהיו תת-קרקעיים ומוגנים מפני כניסת מזהמים. מערכת אספקת מי השתיה תוגן מפני כניסת מזהמים.
	ניקוז	- יש למנוע חדירת מי נגר עילי מהסביבה אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו. - יבוצע ניקוז היקפי של המבנה והזרמת הנגר למיכל איסוף מוסדר או למוצא אחר מוסדר תוך שמירה על איכות המים. - חצרות פתוחות תהיינה בעלות תשתית אטומה לחילחול, בהתאם לרגישות ההידרולוגית של האזור.
	שפכים	שפכים סניטאריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם.
	הנחיות בינוי ועיצוב	
הצבת המבנה בשטח	כיווני רוח ושמש	בלולים מבוקרים קיימת עדיפות למיקום בהתאם לטופוגרפיה, אח"כ למשטר רוחות ואח"כ על פי כיווני השמש.
	רצפה	- רצפת המבנה תהיה אטומה לחלחול, בנויה מבטון או מאספלט ומנוקזת אל מוצאים מבוקרים. - הרצפה תהיה מוגבהת מפני הסביבה בכ- 40 - 50 ס"מ, בהתאם לתנאי השטח. שולי מצע המבנה לאורכו יבלטו 1 מ' ויהיו בשיפוע כלפי חוץ.
	קירות המבנה	- יהיו סגורים באופן קבוע בפנלים מבודדים או ירושתו ברשת מגולוונת שתמנע כניסת ציפורים, נברנים ובע"ח אחרים. - שערים ודלתות: מומלץ להתקין שער גדול בכל פאה צרה של המבנה לכניסת כלים מכניים, וכן שער לכניסת עובדים. בלולים ארוכים רצוי להתקין דלת נוספת במרכז הפאה הארוכה. בלולים בעלי חדר בקרה הכניסה תהיה דרך חדר זה.
	גג המבנה	- מומלץ כי שיפוע הגג יהיה בשיפוע 10%-15% ברוב הארץ, ובשיפוע 20%-25% ברמת הגולן, ויבלוט מעבר לקירות הלול לפחות 1.20 מטר לשם הצללה והגנה ממי גשם. - בכל מקרה יש לבוודד את גגות המבנים לשם שיפור תנאי האקלים בכל עונות השנה.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

הנחיות נופיות	צבע גג	במקומות עם רגישות נופית גבוהה, צבע הגג יותאם לסביבת האתר.
	נטיעת עצים	באזורים רגישים נופית תתוכנן נטיעת עצים בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם השירותים הוטרינריים.
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	טיפול בפסולת	- מיכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחילחול, ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם. - זבל העופות יפונה מהלול למכולה שתוצב סמוך ללול. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים.
	חומרים מסוכנים ודלקים	- חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקנים. - דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים.
	רעש וריחות	כיוון פליטת האוויר במערכות האוורור יהיה לכיוון הפוך משימושים רגישים כגון מגורים.
	שימושים נוספים	
שימושים נוספים	מתקני ביו-גז	אפשרי בכל סוגי השלוחות.
	תיירות חקלאית	בעיקר בעופות מים ולולים אורגניים, אולם יש פוטנציאל עבור כל סוגי השלוחות. דוגמה למרכז מבקרים מובאית בכרטיס נפרד.



אורווה

מספר כרטיס		302
מבנה מקורה ומבנים נלווים המיועדים לשיכון, לגידול ולטיפול בסוסים.		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	חוק צער בעלי חיים (הגנה על בעלי חיים) 1994. תקנות התכנון והבניה.	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	אורוות תותרנה בשטח המבונה או צמוד דופן לשטח המבונה.
	צמוד דופן	
	שטח פתוח	בשטח הפתוח תותר הקמת אורוות בכפוף להוראות תכנית מפורטת, המביאה בחשבון שיקולים וטרינריים, נופיים וסביבתיים.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	ממגורים, תיירות ומבני ציבור	20 מטר לפחות. לא תותר הקמת אורווה לגידול סוסים בצמוד לבית מגורים או כחלק ממנו.
	מלולים	100 מטר מלולי הסגר, מדגירות, רבייה וטיפול (קל, כבד והודים).
	ממבנים חקלאיים אחרים	מרפת/ דיר – 4.0 מטר ; מבתי צמיחה - 12 מטר ;
מימדים		
תכנית קרקע	עד 50% משטח מגרש במרקם בנוי.	
גודל מבנה	מבנה האורווה יתוכנן לפי מפתח של עד 35 מ"ר ברוטו לסוס מקסימום. מבנה גדול יותר ממפתח זה יותר רק בהתאם לקיומן של נסיבות מיוחדות.	
גובה המבנה	גובה האורווה לא יפחת מ- 2.5 מטר בנקודה הנמוכה ביותר. עד 8.0 מטר בנקודה הגבוהה (מאפשר ניצול קומת גלריה לאחסון).	



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מרכיבים פסיים ותפקודיים		
מרכיבי המבנה	אורווה הכוללת תאים לסוסים, פרוזדור מרכזי, אזורי אחסון ועמדות לטיפול ורחיצה של הסוסים.	
	מתבן - סככה לאחסון מזון גס, בגובה של עד 8.0 מ' בנקודה הגבוהה.	
	מכלאות ואזורי מרעה - אזור לפעילות היומיומית של הסוסים.	
	מגרשי אימון ורכיבה.	
	חדר תצוגה, משרד, חדר ציוד, מקלחות ושירותים, המהווה חלק ממבנה האורווה לשימוש העובדים במקום.	
תשתיות	נגישות לרכב	יש לתכנן נגישות לרכב כבד - כולל רכב כיבוי אש.
	תאורה	מומלץ לספק לסוסים שילוב של תאורה טבעית ותאורה מלאכותית. המנורות חייבות להיות בגובה 2.5 מ' לפחות.
	בקרת מזג אוויר	מומלץ להתקין מאווררי תקרה יעילים.
	מים וביו	נדרש חיבור למים באיכות של מי שתייה. נדרש ביו למתקני רחצה לסוסים, עמדת ניקוי לציוד, חדרי כביסה, שירותים ומקלחות.
	קווי חשמל	נדרשים שקעי כוח לחשמל עבור מכשירי תאורה, אוורור תספורת לסוס, מקרר לאחסנת תרופות, ולשימוש עובדי המקום.
הנחיות בינוי ועיצוב		
הנחיות בינוי	אורווה	• תאי הסוסים יתוכננו בשיפוע של 6%-2% לצרכי ניקוז. • גודל תא הסוסים: • 2.5X2.5 מטר לסוסים זעירים ופוני. • 3X3 מטר לסייחים. • 4X4 מטר לסוסים בוגרים - נקבות וסוסים מסורסים. • 4.5X4-4.5 מטר לסוסים מרביעים ולנקבות עם סייחים. • רוחב מסדרון מינימלי: 5 מטר. • יש להתקין חלונות בגובה 1.5 מטר לפחות ממפלס רצפה על מנת לאפשר חדירה של אור טבעי.
	מתבן	יש למקם את המתבן בסמוך לאורווה אך במרחק בטיחותי מהאורווה, שלא יפחת מ-10 מ', למניעת סכנת התלקחות. מפרט המתבן – בכרטיס מבנה נפרד.
	מכלאות	מפתח לתכנון שטח מכלאה - 6.0X3.5 מ' לסוס. גובה הגדרות יהיה 1.5 לסוסות - 2.0 מ' לסוסים מרביעים.
	שטחי מרעה	למרעה המיועד ל-5 סוסים נדרש שטח של כ- 2.2X2.2 ק"מ.
	הנחיות נופיות	יש לתכנן את מבנה האורווה בצורה ומחומרים המשתלבים בסביבה הטבעית.
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	פינוי זבל	בהתאם להנחיות שייקבעו בהיתר הבניה.
שימושים נוספים		
שימושים נוספים		ייתכן שילוב מרכז מבקרים, כמפורט בכרטיס נפרד.
		כיתת הדרכה / לימוד / חדר תצוגה.



דיר צאן

מספר כרטיס		303
מכלול מבנים המיועדים לשיכון, גידול, פיסוטם וחליבת צאן (עיזים וכבשים)		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	תקנות התכנון והבניה. חוק המים התשי"ט-1959, חוק שמירת הניקיון התשמ"ד-1984, חוק תכנון משק החלב התשע"א-2011, חוק צער בעלי חיים (הגנה על בעלי חיים) 1994, פקודת מחלות בעלי חיים, תקנות מחלות בעלי חיים (ביעור מחלת הברוצלוזיס בצאן), תשמ"ט-1989, הובלת בע"ח, הזרעה מלאכותית, סימון צאן, בריכת טבילה ומתקני ריסוס, (חוק המספוא והמרעה - בתהליך חקיקה).	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	דירים יותרו בשטח המבונה או צמוד דופן לשטח המבונה.
	צמוד דופן	
	שטח פתוח	תותר הקמת דיר על מתקניו בשטח הפתוח על פי תכנית.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	ממגורים, תיירות ומבני ציבור	30 מטר ממבנה שיכון בעלי החיים וממכון חליבה.
	מגבול דרך ותעלות	5.0 מטר.
	מגבול חלקה שכנה	3.0 מטר.
	מלולי הסגר, מדגריות, לולי רבייה וטיפול	100 מטר.
	ממבני משק אחרים (רפת, דיר, אורווה)	4.0 מטר.
	מבתי צמיחה	12 מטר.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מימדים	
תכסית קרקע	עד 50% משטח מגרש במרקם בנוי.
גודל מבנה	לפי טבלת הקריטריונים בנהלי משרד החקלאות ופיתוח הכפר. מגדל חדש – פיתוח הדיר למגדל חדש יעשה בשלביות. הדיר מינימלי יחושב לגודל עדר חדש של 100 ראש. גודל סככות הגידול ייחשב לפי מספר הראשים הקיים כפול 2 עד 200 ראש. מעל 200 ראש החישוב הינו לפי מספר הראשים בפועל. סככת כלים - עד 80 מ"ר לעדר של עד 400 אמהות. מעבר לכך 10 מ"ר נוספים לכל 100 ראש.
גובה המבנה	- גובה סככת גידול: 6.60 מטר בנקודה הגבוהה. - גובה מתבן: עד 8.0 מטר בנקודה הגבוהה. - גובה משרד + מחסן: בהתאם להנחיות הועדה לתכנון
מרכיבים פיסיים ותפקודיים	
מרכיבי המבנה	סככות: סככות גידול לאימהות/ פיטום/ מינקת (גידול יונקים)/ מדור חולים/ מדור זכרים (מרבועים): ■ סככת גידול: עד 5 מ"ר לראש (כולל פעילות פיטום טלאים/גדיים הנוולדים בעדר). ■ סככת לפיטום טלאים או גדיים: בדיר מסוג מפטמה ללא עדר אמהות - עד 2 מ"ר לראש טלה/גדי מפוטם. ■ מתבן: לאחסון של עד 650 ק"ג לראש (כבשה/עז בוגרת) חציר וקש מאוחסן בחבילות לשנה. שטח המתבן עד 1 מ"ר לראש. ■ סככה חקלאית לאחסון ציוד (עגלה, טרקטור, שופל מעמס, בובקאט וכו'): עד 80 מ"ר, לעדר עד 400 ראש אמהות. מעבר לכך 10 מ"ר נוספים לכל 100 ראש. מרכז מזון מקורה, משטח עבודה ומתבן: עד 2 מ"ר לראש (כבשה/עז בוגרת). מחסן: עד 20 מ"ר (תרופות, אבקת חלב, ויטמינים, מזרקים וכו') חדר שירות (בשטח בנוי בלבד): עד 30 מ"ר לעדרים עד 400 ראש. מעבר לכך 5 מ"ר נוספים לכל 100 ראש. (כולל שירותים, מקלחת, פינת מטבח, משרד). מכון חליבה (בדיר צאן לחלב, בשטח בנוי בלבד): עד 500 ראש - 110 מ"ר. ועוד 10 מ"ר לכל 100 ראש.
מתקנים נלווים	אבוס: אורך אבוס לראש: - כבשים: 35-40 ס"מ. - עיזים: 30-35 ס"מ. מדרג רגל (מומלץ): משטח בטון ברוחב 1 מ' מינימום, לאורך האבוס. הפרש גבהים עד 15-20 ס"מ מקרקע המרבץ. עול: סגר ראש תקני. לפחות 5% ממספר הראשים כבשים/עיזים בוגרות. מסלול הפרדה. רמפה להעמסה תקנית. משקל: לרוב דיגיטאלי, עם כלוב ששומר להגנה מבריחה/פציעה של בע"ח. חצרות: חצר קיץ לאחזקת הצאן (לא חובה) - עד 4 מ"ר לראש. שערים: פנימיים וחיצוניים. שער כניסה ראשי, רוחב מינימלי 6 מ', ובנוסף מחיצות ושערים בתוך מבנה הסככה. גידור: היקפי, גדר רשת בגובה 2 מ' מינימום. ניתן לצקת בסיס של קורת בטון מתחת למפלס הקרקע לצורך עיגון הרשת ומניעת חדירה של טורפים בעזרת חפירה).



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מתקנים נילוויים	בריכת טבילה : בכניסה למשק, לחיטוי כלי רכב.	
	תאי המלטה : (לא חובה) לכל 100 אימהות נדרשים עד 10 תאי המלטה.	
	מרכז מזון : שטחים המשמשים לאיחסון ולהכנת מנות מזון לצאן, כולל מתבן (סככה לאיחסון חציר וקש), תאים לאיחסון סוגי מזון ובורות לתחמיץ.	
	מיכלים לאגירת מזונות מרוכזים (סילו) : נפח האחסון ייקבע בהתאם לצריכה הנדרשת ולתדירות המילוי. בעדרי החלב ימוקמו המיכלים בסמוך למכון החליבה – על בסיס בטון יצוק.	
	מיכלי מים רזרביים : במקרה שיש הפסקה באספקת המים. צריך שיספיק ל- 24 שעות * צריכה של כבשה (כ- 15 ליטר לכבשה בוגרת בעדרי בשר ו- 30 ליטר לכבשה בוגרת בעדרי חלב). מומלץ למקם תחת סככת הגידול או תחת הצללה. במקרה חירום מומלץ מלאי מים שיספיק ל- 72 שעות בהתאם לצריכה.	
	שקתות : מוצללות, מומלץ בצד החיצוני של המבנה, ולא בתוכו, על מנת למנוע רטיבות במקרה של תקלה. "שוקת סוס/ירוקה" - ל- 20 ראש. "שוקת ארוכה" - 2 ס"מ אורך לראש. על השוקת להיות מחוברת לצנרת הניקוז, לצורך שטיפתה.	
	מאביס עצמי (self-feeder) : מתקן מקובל להזנת טלאים /גדיים מומלץ מאביס אחד לכל 50 ראש או 10 ס"מ אורך לטלה.	
	משטח בטון : עליו יונחו 3 מיכלים : 1. אשפה רגילה של המשק. 2. איחסון זמני של פגרים ל- 24 שעות, לפי התקן. 3. סיד כבוי - לכיסוי הפגרים עד לפינוי לאתר הטמנה / כילוי מאושר (בהתאם להנחיות השירותים הוטרinariים והמשרד להגנת הסביבה).	
	מערכת שטיפה וניקוז.	
	- שטח לגידול יונקים, מומלץ על רצפת בטון (כולל מינקת אוטומטית). - אפשרות לטפחות או גידול על רפד. - מאווררים. - מערכות אזעקה והתראה ומעגל סגור. - גדר חשמלית אלקטרונית. - מערכת האבסה אוטומטית (חשמלית).	מתקנים אופציונאליים
תשתיות	מבנה לחליבה : כולל במות חליבה, ציוד חליבה, מסגרות כניסה ויציאה, צנרת, רמפות, סגר (אופציונאלי), אבוס (אופציונאלי). חצר המתנה מקורה שיכולה לשמש גם כחצר טיפולים, בגודל של 25 מ"ר לכל 100 ראש חולבות בעדר. מדור שירותים : ממוקם בצמידות למכון החליבה וקרוב לדרך הגישה להובלת החלב. מדור זה כולל : חדר למיכל החלב, חדר מכונות.	מכון חליבה (בדיר צאן לחלב)
	יש לתכנן את דרכי הגישה למבנים כך שתימנע סכנה לבטיחת בני אדם בע"ח ומבנים ותשתיות. מומלץ שתנועת הרכבים בדרכים פנימיות לא בהילוך אחורי. רצוי שדרך הגישה תקיף את מבני המשק, ותאפשר תנועה זורמת, רציפה וכניסה חופשית למשאיות / כלי רכב גדולים.	נגישות לרכב
	הדיר יהיה מוגן מפני כניסה של נגר עילי לתוכו באמצעות סוללה או תעלה שתמוקם במעלה הדיר, ושתפנה את מי הנגר העילי לעבר מערכת הניקוז הטבעית, בלי שיבואו במגע עם זבל או חומרי מזון.	ניקוז
	שפכים סניטריים ינוקזו ישירות אל קו הביוב הסמוך ביותר. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייבנה בור אטום מבטון/פלסטיק לאיגום השפכים. כל מערכת הובלת השפכים תהיה אטומה לחילחול ובצנרת סגורה. שפכי מערכת החליבה ובור טבילה, אם ישנם, ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי.	ביוב



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

הנחיות בינוי ועיצוב		
הצבת המבנה בשטח	מומלץ להציב את המבנים במקביל לשיפוע הקרקע הקיימת (שיפוע אורך מקסימלי מומלץ - עד 5%). יש להבטיח מניעת ניקוז מי נגר לתוך הדיר.	
	מרחק בין מבנים: 5.0 מטר לפחות	
	כיוון הצבה: במבנה דיר עם חצר אחת, רצוי שהחצר תפנה לכיוון דרום-מזרח או מזרח. בדגם עם שתי חצרות רצוי שציר האורך יפנה לכיוון צפון-דרום והחצרות למזרח ולמערב בכל מקרה הכיוון הסופי ייעשה בהתאם לתנאי השטח.	
הנחיות בינוי	סככת הגידול	- תכנון סככת הגידול תאפשר חלוקה של העדר לקבוצות בהתאם לצרכים המשתנים ע"י מחיצות הפרדה מודולריות מותאמות לבע"ח (שאינן מסכנות בע"ח). - בשל רגישות הצאן לרוחות ולרטיבות יש לאפשר את סגירת הקירות הפונים לגשם ולרוח ע"י וילון או רפפות (לא סגירה קבועה). - יש למגן את הדיר מפני חיות טרף באמצעות גדר רשת מתאימה בגובה 2 מ' לפחות. - מבנה הדיר יוגבה ב- 20-30 ס"מ מהסביבה הקרובה, מפני הקרקע הטבעית, למניעת חלחול מים וכניסת מי נגר עילי. - שיפועים: שיפוע אורך מומלץ בסככת הגידול ובחצרות: 2-3% (שיפוע אורך מקסימלי - עד 5%). - רצפת החצר והמעברים יהיו מיוצבות וימנעו חלחול. - מרוזבים ומזחלות: יש להתקין מרוזבים ומזחלות שיאפשרו את ניקוז הגגות וימנעו מגע בין המים לבין הזבל, ויחווירו למערכת ניקוז סגורה במשק, על מנת למנוע שלוליות מים, כניסת בע"ח, זבובים ויתושים.
	מכון חליבה	במת החליבה: רוחב לכבשה - 35 עד 40 ס"מ, רוחב לעז - 30 עד 36 ס"מ. סגר ראש תקני (עול) - שאינו מסכן בע"ח, ללא פינות חדות. מאפשר סגירה ושחרור של כל הקבוצה ושל פרט אחד. מידות: פתוח: 16.5 ס"מ לפחות. כשפתוח מאפשר כניסה גם עם קרניים. סגור: 9.5-10 ס"מ. אבוס: במכון בו מותקן אבוס למזון מרוכז מידות מומלצות: גובה האבוס מבמת הכבשים (קורת האבוס): 40 ס"מ, גובה תחתית האבוס מבמת הכבשים: 20-25 ס"מ, הרוחב בתחתית במקום הצר: 20 ס"מ, הרוחב בחלק העליון במקום הרחב 30 ס"מ. - כאשר המכון מוגבה מעל פני הקרקע תבוצע עליית הצאן במעבר משופע מחוספס בשיפוע עד 30% עם מדרגות או פסי רוחב כל 20 ס"מ, בגובה 2-3 ס"מ, וברוחב 4-5 ס"מ. - במכון יותקנו שני מפלסים: הנמוך הוא מפלס החולב והגבוה - מפלס הצאן. ההפרש המומלץ בין גובה המפלסים 90 ס"מ. המכון צריך להיות בנוי כך שמשך החליבה יצומצם למינימום (רצוי שמשך חליבת העדר לא יעלה על שעתיים וחצי). ביוב - יש להתקין מתקן הפרדה פסיבי למוצקים ביציאה מהמכון. מי השפכים יופנו לביוב המרכזי או לבורות חימצון לפי הנחיית משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
	לכל סככות בעלי החיים: - קורות בטון מסביב לחצר, למניעת גלישת זבל. - קורת בטון בגובה מינימלי של 20 ס"מ מעל רצפת הסככה עצמה.	
הנחיות נופיות		נטיעת עצים: באיזורים רגישים נופית תתוכנן נטיעת עצים בהתאם לסביבת האתר, ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	פסולת מוצקה	הוצאת הזבל תעשה במועדים המתאימים (לא בעונת הגשמים) לפיזור והטמעה בשדות החקלאיים או לאתרים המיועדים לכך (קומפוסטציה). כאשר אין מקום ייעודי עבור הזבל, נעשה שימוש במצבור זבל. המצבור יהיה מרוחק ממגורים, מסככות הגידול וממכון החליבה. הזבל יאגר על משטח בטון מקורה, אשר יבטיח מניעת חלחול מים ונגירת תשטיפים. הנפח הצפוי הוא 0.33 מ"ק לראש מבוגר.
	פסדים	הפגרים יטופלו בהתאם לתקנות השירותים הווטרינריים והמשרד להגנת הסביבה.
שימושים נוספים		
שימושים נוספים	תיירות חקלאית כפרית	מחלבה או מרכז מבקרים, ככל שיידרשו, מפורטים בכרטיס מבנה נפרד.



רפת חלב

מספר כרטיס		304
מכלול מבנים המיועדים לשיכון, לגידול לפיטום ולחליבת פרות, משולב בגידול עגלים.		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	נדרש.
	אישורים נוספים	אישור לעסוק בבע"ח מטעם מינהל השירותים הוטרינריים, מכסת חלב.
חוקים ותקנות רלוונטיים	חוק המים התשי"ט-1959, חוק לשמירת הניקיון התשמ"ד-1984, תקנות התכנון והבניה.	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	רפתות יותרו בשטח המבונה או צמוד דופן לשטח המבונה.
	צמוד דופן	
	שטח פתוח	תותר הקמת רפת בשטח הפתוח על פי תכנית.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	ממגורים, תיירות ומבני ציבור	לפחות 50 מטר. ברפת קיימת או ביישוב חקלאי בו קיימים משקי רפת נוספים סמוכים, ניתן להקטין את המרחק ל-10 מטר.
	מגבול דרך ותעלות	5 מטר.
	מגבול חלקה שכנה	3 מטר.
	מלולי הסגר, מדגריות, לולי רבייה וטיפול	300 מטר.
	ממבני משק אחרים (רפת, דיר, אורווה)	12 מטר.
	מבתי צמיחה	12 מטר.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מימדים	
תכסית קרקע	עד 50%
גודל מבנה	לפי טבלת הקריטריונים בנהלי משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
גובה המבנה	גובה מקסימלי במבנה לשיכון פרות בנקודה הגבוהה 13 מטר.
מרכיבים פיסיים ותפקודיים	
מרכיבי המבנה	מכון חליבה 1. מכון חליבה יכול: עמדות חליבה בנויות על רצפת בטון, מקום לקירור ואחסון החלב, מקום לאחסון לציד מכני וחלקי חילוף, מקום אחסון נפרד בטיחותי ומוגן של תרופות וכימיקלים. 2. חצר המתנה - בהתאם לגודל קבוצת החליבה הגדולה ביותר. גודל החצר יהיה לפי 2 מ"ר לפרה. 3. היקף השטח למכון החליבה, חצר ההמתנה ומבני השירות – פירוט בטבלת הקריטריונים.
	סככת שיכון סככות המשמשות להחזקת בקר למנוחה, האבסה, השקיה וכו'. הסככות כוללות: 4. חצרות רביצה: - שטח שיכון לפרה: 22-30 מ"ר. - שטח שיכון לעגלה: 18 מ"ר. - שטח שיכון לעגל: 10 מ"ר. 5. חצר טיפולים - 6 מ"ר לפרה בחצר עבור 10% מהפרות בעדר. 6. יונקיה – שטח מצומצם בהתאם להיקף ההמלטה המיועד לעגלים/עגלות מיניקים (10 מ"ר לחולבת). 7. לצורך קבלת המלצת המשרד יחושב שטח כולל לפי 36 מ"ר לחולבת.
	חצר קיצית (אופציה) חצר לא מקורה המהווה חלק משיכון הפרות, המשמשת בעונת הקיץ בלבד (1 באפריל עד 30 בספטמבר)
	מרכז מזון (אופציה) בהתאם לכרטיס מבנה נפרד.
	מתבן (אופציה) בהתאם לכרטיס מבנה נפרד. 3 מ"ר לחולבת.
	שטח לאצירה או טיפול בזבל יבש משטח או בור בטון מקורה עם דפנות מוגבהים המשמש לאצירה/אחסון/עיבוד של זבל יבש שפונה מהחצרות/שהופרד במפרדה או כל זבל אחר שאינו נמצא בחצר הרפת. הגודל המומלץ למשטח הוא 5 מ"ר לפרה נורמטיבית.
	משרד משרד, מטבחון שרותים ומקלחת. בכל רפת הנמצאת במרחק של יותר מ- 30 מ' מבתי מגורים, חייבים להתקין בית שימוש ומקלחת עבור העובדים.
	בריכת חיטוי גלגלי רכב יש להסדיר בריכת טבילה בחומר חיטוי לגלגלי רכב הנכנס או יוצא מהישוב בהתאם לדרישות השירותים הווטרינריים.
	מיכלי צינון ואחסון כל רפת צריכה להיות מצוידת בכלי צינון ואחסון חלב. כלים אלה חייבים להבטיח קירור חלב ל-72 שעות לפחות.
	נגישות לרכב דרכי הגישה לרפת והדרכים בתוך שטחי הרפת יהיו סלולות ועבירות ללא קושי בכל ימות השנה ולא יהיו דרכים ללא מוצא, למניעת נסיעה בהילוך אחורי.
תשתיות	גידור הרפת תגודר בהתאם להנחיות השירותים הווטרינריים.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

תשתיות	אור ואיוורור	- כל מבני הרפת צריכים להיות מוארים במידה מתאימה בכל שעות היממה על ידי אור יום או תאורה מלאכותית, בהתאם להמלצות המקצועיות. - הרפת וביתן החליבה צריכים להיות מאווררים במידה מספקת.
	ביוב	- כל השפכים והתשטיפים מהרפת, מחצרותיה ומהמתקנים הנלווים אליה, כולל המחלוב, משטחי אצירת הזבל, מרכז המזון והמשטחים לשטיפת ציוד, ינוקזו, דרך מוצאים מבוקרים, אל מערכת הביוב או אל מערכת טיפול/סילוק אחרת, המאושרת ע"י המשרד לאיה"ס. - החיבור למערכת הביוב יהיה דרך מתקן קדם-טיפול, שיביא את השפכים לאיכות הנדרשת ע"י מפעיל מערכת הביוב.
	ניקוז	- מניעת מגע בין מי גשם נקיים לזבל, מניעת חלחול של מים שבאו במגע עם זבל, קליטה וטיפול בכל המים שבאו במגע עם זבל. - ברפתות בהן מי נגר עילי שוטפים את החצרות, תיבנה במעלה שטח הרפת סוללה או תעלה להטיית מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז הטבעית, לפני שהזדהמו במגע עם זבל. - כל מי הגשם שיורדים על האזורים הבלתי מקורים של החצר, של משטח אצירת הזבל או של כל אזור ברפת בו עשוי להימצא זבל, צריכים להיקלט במערכת המטפלת בשפכים. - מי הגשמים ייקלטו במזחלות שיותקנו לאורך הגגות ויופנו את המים דרך מרזבים אל מחוץ לשטחי הרפת. רצפות הרפת תהיינה שטוחות ומשופעות כדי לאפשר ניקוז מהיר ויעיל. - במקומות הנמוכים ביותר של השטחים המשופעים תמצאנה תעלות ניקוז לאיסוף והרחקת מים וזבל המתנקזים מחצרות הרפת והפנייתם למתקן הפרדה ו/או אגירה.
הנחיות בינוי ועיצוב		
הצבת המבנה בשטח	מומלץ להציב את המבנה לפי כיוון הרוח השלטת, כאשר הצד הרחב של המבנה יפנה לכיוון הרוח.	
הנחיות בינוי	סככת הגידול	- במבנה לאכסון בקר יש לשמור על תנאים מתאימים של טמפרטורת הסביבה, מהירות האוויר, הלחות היחסית, רמות הגזים הרעילים והאבק וכן תנאים אטמוספריים אחרים, כדי שלא להשפיע באופן שלילי על בריאות בעלי החיים ורווחתם. - מעברים ודלתות יהיו רחבים דיים כדי לאפשר תנועה חופשית ללא סכנת פציעה. יש להימנע מיצירת פינות ובליטות חדות. - השוקת חייבת להיות מוצללת. רצוי שהשוקת תהיה ומותקנת על משטח בטון, והשטח עליו עומדות הפרות בעת השתייה יהיה מרוצף בבטון. כמו כן רצוי שהשוקת תהיה צרה וניתנת לניקוי בקלות. אורך השוקת יהיה 0.2-0.3 מ' לפרה. - אבוס - חלוקת כל סוגי המספוא תעשה רק באבוסים ובמשטחי הבטון המיועדים להאבסה. האבוסים צריכים להיות מוצלים. לא יאוחסנו מרכיבי מספוא העלולים לגרום להשפעות בלתי רצויות בחלב. - תעלת איסוף זבל - לצורך איסוף זבל מחצרות. - מעקה מאצרה - מעקה בטון מסביב לחצר השיכון בגובה של 30 ס"מ, שנועד למנוע גלישה של זבל ותשטיפים מהחצר אל הסביבה. - החצר תכלול סידורי קשירה לבקר או תא טיפולים שיאפשרו בדיקות וחיסונים וטרינריים, המתאים לראשי הבקר מעל גיל 3 חודשים. - רצוי שהרפת תכלול מתקני צינון לשיפור ממשק הצינון, והקלת עומס החום.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

הנחיות בניוי - המשך	מכון חליבה	- עמדות חליבה יהיו בנויות על רצפת בטון. - במכון החליבה יותקן ברז מים באיכות מי שתייה בקרבת העמדות לניקוין וניקוי העטין והציוד. - מכון החליבה יחובר לביוב. - מקום אחסון נפרד לאחסון בטיחותי ומוגן של תרופות וכימיקלים. - חדר לציוד חליבה - עם כיור אחד לפחות, המחובר אל נקז הרפת ותהיה בו אספקת מים באיכות מי שתייה, קרים וחמים.
	משטח לאצירת זבל	- מעקה או סוללה למניעת זרימה של נגר עילי (מי גשם הזורמים במורד) דרך מצבור הזבל. - רצפת בטון או סככה. - מעקה מאצרה מסביב. - ניקוז תשטיפים למערכת הטיפול בשפכי הרפת. - הרצפה ודפנות המאצרה יהיו יצוקים מבטון. - נפח האצירה יהיה בהתאם לכמויות המצטברות של זבל רטוב (מספר הפרות) ותדירות הפינוי המתוכננת. - למאצרה לא נדרש מוצא לניקוז תשטיפים. במידה וקיים מוצא ניקוז, הוא יופנה לעבר המערכת לטיפול בשפכי הרפת. - משטח המאצרה יהיה מקורה.
	חצרות	- שטחי השיכון (החצרות) יהיו מקורים באופן נרחב ככל האפשר. - הרצפה של שטחי השיכון שאינם מקורים, תהיה יצוקה מבטון. - כל חצר ברפת, בה משוכנים בני בקר וכל שטח ברפת בו מאוחסן זבל בקר, בין אם הם מקורים או לא מקורים, חייבים להיות מוקפים במעקה בטון בגובה 30 ס"מ לפחות מסביב לחצר, בצורה שתמנע גלישה של זבל ותשטיפים החוצה. - באזור הכניסה ויציאה של כלים מכניים דפנות המעקה יכולות להיות משופעות ("רמפה").
	חצר קיץ	- רצפת החצר תכוסה בבטון למניעת חלחול תשטיפים (למעט המקרים בהם הרגישות ההידרו-גאולוגית מאפשרת לפטור את הרפת מרצפת בטון). שולי החצר יהיו מוגבהים (מעקה מאצרה) בגובה 25 ס"מ לפחות מפני שטח החצר (למניעת גלישה של זבל). - החצר תגודר בגדר, שתמנע כניסת בקר לתוכה. הגדר תכלול, בקטע הגובל בשטח השיכון הקבוע, שער/שערי כניסה עם בריחים הניתנים לנעילה.
	גגות	גג נפתח - גג של שטח שיכון ברפת, המסוגל להפתח ולהסגר באמצעות מנגנון מיוחד יעמוד בדרישות הבאות: - הקטע הנפתח בגג יהיה עשוי מחומר קשיח. - הגג נפתח ונסגר באופן אוטומטי ע"י חישן רגיש ללחות/גשם, כך שיסגר מיד לפני שמתחיל לרדת גשם. - הגג מצויד גם במנגנון סגירה ידני למקרי תקלה.
	מרכז מזון	- לרפתות בהם יש מרכז מזון נדרשת השקעה בטיפול בתשטיפים הנוזליים על מנת להסדיר את ניקוזם. - מרכז מזון מפורט בכרטיס מבנה נפרד.
	רצפות	- הרצפות יהיו מחוספסות עם חריצים מתאימים, בעלות ניקוז יעיל לפינוי גללים ושלוליות מים ובנויות כך שימנעו אי-נוחות, סבל או פציעות לבעלי החיים. - במקום שנעשה שימוש ברצפת טפחות או ברצפה מחוררת, עליהן להתאים לגודל ולמשקל של בעלי החיים המאוכסנים במבנה ולהבטיח משטח יציב, מאוזן ונוקשה.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

במקומות עם רגישות נופית גבוהה, צבע הגג יותאם לסביבת האתר.	צבע גג	הנחיות נופיות
תתוכנן נטיעת עצים בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם השירותים הוטרינריים, וכל זאת מבלי לפגוע בדרישות לאיוורור הרפת בשל חסימת הרוח השלטת.	נטיעת עצים	
הנחיות סביבתיות		
אצירת זבל הבקר ועיבודו יתבצעו על גבי משטחים מקורים או אטומים בפני חלחול לקרקע, הכוללים סידורים לניקוז התשטיפים אל מערכת הביוב (זהה לדרישה מחצרות). בכל בקשה להיתר, יש להציג פיתרונות קצה לפסולת מוצקה. 1. פיזור באופן עצמאי בשטחי המשק עם או בלי עיבוד לקומפוסט. 2. פינוי באמצעות קבלן מאושר (בעל רשיון עסק להובלה, אחסון, עיבוד ושיווק זבל בע"ח). 3. סילוק לאתר סילוק פסולת מורשה.	פסולת מוצקה	מטרדים פוטנציאליים ופתרונות
מיכל פסדים - בכל רפת יותקן מיכל מחומר קשיח, אטום בפני מכרסמים וחרקים, על משטח בטון משופע הניתן לרחיצה וחיטוי או לפנות הגופות לאתרים מתאימים לפי הנחיות המנהל.	פסדים	
שימושים נוספים		
ניתן לשלב ברפת מרכז מבקרים, המפורט בכרטיס מבנה נפרד.	מרכז מבקרים	שימושים נוספים
בהתאם לכרטיס המבנה.	מחלבה	



מפטמה

306	מספר כרטיס
	מכלול מבנים המיועדים לגידול ופיטום בקר לבשר.
חוקים תקנות ואישורים שונים	
תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
היתר בנייה	נדרש.
רישוי עסקים	נדרש.
חוק המים התשי"ט-1959, חוק לשמירת הניקיון התשמ"ד-1984, תקנות התכנון והבניה.	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים	
בשטח בנוי	הנחיות מיקום
מפטמות יותרו בשטח המבונה או צמוד דופן לשטח המבונה.	
צמוד דופן	שטח פתוח
תותר הקמת מפטמה בשטח הפתוח, אלא על פי תכנית.	מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים
לפחות 50 מטר. ברפת קיימת או ביישוב חקלאי בו קיימים משקי רפת או מבני מפטמות נוספים סמוכים, ניתן להקטין את המרחק ל-10 מטר.	
מגבול דרך ותעלות	
מגבול חלקה שכנה	5 מטר.
3 מטר.	



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מרחקי הצבה	מלולי הסגר, מדגריות, לולי רביה וטיפוח	300 מטר.
	ממבני משק אחרים (רפת, דיר, אורווה)	12 מטר
	מבתי צמיחה	12 מטר.
מימדים		
תכנית קרקע	עד 50% משטח המגרש.	
גודל מבנה	לפי טבלת הקריטריונים בנהלי משרד החקלאות ופיתוח הכפר. שטחי מחייה בסככת השיכון לעגל יהיו 10 מ"ר. הסככה תיבנה בד"כ במפתח אחד של 12 מ'. מגדל חדש – פיתוח המפטמה למגדל חדש יעשה בשלכיות בהתייעצות עם מנהל המחוז.	
גובה המבנה	גובה מקסימלי בנקודה הגבוהה : 9.	
מרכיבים פסיים ותפקודיים		
מרכיבי המבנה	מבנה שיכון	1. סככת רביצה - מחייבת גג להגנה מפני גשם ושמש, וכן שקתות. גודל הסככה יחושב לפי 10 מ"ר לעגל. 2. אזור שקילה עם שביל הולכה צר ותפס בקר לטיפולים.
		רצפת בטון ברוחב 5 מ', המשמשת מצע למזון הפטמים, וכן למעבר טרקטור ועגלה לחלוקת המזון.
	סככת האבסה	מגנה מפני גשם ושמש על העגלים, ועל המזון המחולק, שלא יתקלקל ויירקב.
	שביל הובלה	מהווה חלק אינטגרלי של החצר, אך בעת סגירת דלתות משמש להעברת הפטמים אל סככת הטיפולים.
	חצר הכנסה	להעברת העגלים ולמניעת השתוללות.
	חצר קיצית (אופציה)	חצר לא מקורה המהווה חלק משיכון העגלים, המשמשת בעונת הקיץ בלבד (1 באפריל עד 15 באוקטובר).
	מרכז מזון (אופציה)	מרכז מזון מפורט בכרטיס מבנה נפרד.
	מתבן (אופציה)	המתבן מפורט בכרטיס מבנה נפרד.
	משרד	משרד, מטבחון שרותים ומקלחת. בכל מפטמה הנמצאת במרחק של יותר מ- 30 מ' מבתי מגורים, חייבים להתקין בית שימוש ומקלחת עבור העובדים.
	מחסן	עד 200 מ"ר, ולא יותר מ-10% מהיקף הבינוי למפטמה.
מתקנים נלווים	מתקנים	■ תפס בקר, מאזני שקילה, שערי ביניים ומשטחי העמסה. כלוב מאסיבי לטיפולים.
	שקתות	■ יש חשיבות רבה לאפשר לעגלים לשתות כל כמות מים שירצו ללא הגבלה, וכן לדאוג לאיכות גבוהה של המים, לכן יש להקפיד על מספר עקרונות: - להתקין מספר שקתות רב ככל שניתן.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מתקנים נילוים		- לאפשר גישה חופשית של העגלים למים. - לאפשר החלפה מהירה של המים. - להתקין גג להצללה מעל כל שוקת. ▪ המיקום האידיאלי של השקתות הוא סמוך לאזור הרביצה, כאשר הגישה אל השוקת היא מכיוון האבוס בלבד. ניתן למקם שקתות גם בהיקף הגדרות אך יש לדאוג להצללה. ▪ על השוקת להיות ממוקמת על גבי משטח בטון. כמו כן יש לבטן מסביב לאזור גישה העגלים לשוקת. ▪ בכדי למנוע הרטבת אזור הרביצה יש למנוע שתיה מתוך אזור הרביצה באמצעות מיגון מפח מגולוון או פלדת אל-חלד. ▪ יש לדאוג להתקנת פתח ניקוז לשוקת, מוגן מפני העגלים, לכיוון משטח הבטון. ▪ השוקת נבנית לרוב מנירוסטה או ברזל מגולוון. ▪ גודל השקתות: 0.2-0.3 מ' אורך לעגל. ▪ במידה שמסופקים לעגלים מי גבינה, יש לתכנן שקתות מיוחדות לכך בנוסף לשקתות הרגילות.
תשתיות	נגישות לרכב	דרכי הגישה למפטמה והדרכים בתוך שטחי המפטמה יהיו סלולות ועבירות ללא קושי בכל ימות השנה ולא יהיו דרכים ללא מוצא, למניעת נסיעה בהילוך אחורי.
	גידור	המפטמה תגודר בהתאם להנחיות השירותים הווטרנריים.
	ביוב	כל השפכים והתשטיפים מהמפטמה ומחצרותיה ינוקזו, דרך מוצאים מבוקרים, אל מערכת הביוב או אל מערכת טיפול/סילוק אחרת, המאושרת ע"י המשרד לאיה"ס. החיבור למערכת הביוב יהיה דרך מתקן קדם-טיפול, שיביא את השפכים לאיכות הנדרשת ע"י מפעיל מערכת הביוב.
	ניקוז	▪ מניעת מגע בין מי גשם נקיים לזבל, מניעת חלחול של מים שבאו במגע עם זבל, קליטה וטיפול בכל המים שבאו במגע עם זבל. ▪ במפטמות בהן מי נגר עילי שוטפים את החצרות, תיבנה במעלה שטח המפטמה סוללה או תעלה להטיית מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז הטבעית, לפני שהזדהמו במגע עם זבל. ▪ כל מי הגשם שיורדים על האזורים הבלתי מקורים של החצר, של משטח אצירת הזבל או של כל אזור במפטמה בו עשוי להימצא זבל, צריכים להיקלט במערכת המטפלת בשפכים. ▪ מי הגשמים ייקלטו במזחלות שיותקנו לאורך הגגות ויופנו את המים דרך מרזבים אל מחוץ לשטחי המפטמה. רצפות המפטמה תהיינה שטוחות ומשופעות כדי לאפשר ניקוז מהיר ויעיל. ▪ במקומות הנמוכים ביותר של השטחים המשופעים תמצאנה תעלות ניקוז לאיסוף והרחקת מים וזבל המתנקזים מחצרות המפטמה והפנייתם למתקן הפרדה ו/או אגירה.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

הנחיות בינוי ועיצוב		
הצבת המבנה בשטח	מומלץ להציב את המבנה לפי כיוון הרוח השלטת, כאשר הצד הרחב של המבנה יפנה לכיוון הרוח.	
הנחיות בינוי	סככת הגידול וחצרות הרביצה	- במבנה לאכסון בקר יש לשמור על תנאים מתאימים של טמפרטורות הסביבה, מהירות האוויר, הלחות היחסית, רמות הגזים הרעילים והאבק וכן תנאים אטמוספריים אחרים, כדי שלא להשפיע באופן שלילי על בריאות בעלי החיים ורווחתם. - יש לשאוף לקירוי מרבי של שטחי המחיה של העגלים. - מעברים ודלתות צריכים להיות רחבים דיים כדי לאפשר תנועה חופשית ללא סכנת פציעה. יש להימנע מיצירת פינות ובלטות חדות. - אבוס - חלוקת כל סוגי המספוא תעשה רק באבוסים ובמשטחי הבטון המיועדים להאבסה. האבוסים צריכים להיות מוצלים. מדרך העגלים לאורך פס האביסה ירוצף בבטון המעובד לגמר מסורגל או גס או ע"י חריצים. חגורת בטון בגובה 20 ס"מ מפני הבטון תחצוץ בין המדרך לאזור הרביצה. - תעלת איסוף זבל - לצורך איסוף זבל מחצרות. - מעקה מעצרה - מעקה בטון מסביב לחצר השיכון בגובה של 30 ס"מ, שנועד למנוע גלישה של זבל ותשטיפים מהחצר אל הסביבה. - החצר תכלול סידורי קשירה לבקר או תא טיפולים שיאפשרו בדיקות וחיסונים וטרינריים, המתאים לראשי הבקר מעל גיל 3 חודשים. - רצוי שהמפטמה תכלול מתקני צינון לשיפור ממשק הצינון, והקלת עומס החום.
	משטח לאצירת זבל	- מעקה או סוללה למניעת זרימה של נגר עילי (מי גשם הזורמים במורד) דרך מצבור הזבל. - רצפת בטון או סככה. - מעקה מאצרה מסביב. - ניקוז תשטיפים למערכת הטיפול בשפכי המפטמה. - הרצפה ודפנות המאצרה יהיו יצוקים מבטון. - נפח האצירה יהיה בהתאם לכמויות המצטברות של זבל רטוב (מספר הפרות) ותדירות הפינוי המתוכננת. - למאצרה לא נדרש מוצא לניקוז תשטיפים. במידה וקיים מוצא ניקוז, הוא יופנה לעבר המערכת לטיפול בשפכי המפטמה.
	חצרות	- שטחי השיכון (החצרות) יהיו מקורים באופן נרחב ככל האפשר. - הרצפה של שטחי השיכון שאינם מקורים, תהיה יצוקה מבטון. - כל חצר במפטמה, בה משוכנים בני בקר וכל שטח במפטמה בו מאוחסן זבל בקר, בין אם הם מקורים או לא מקורים, חייבים להיות מוקפים במעקה בטון בגובה 20 ס"מ לפחות מסביב לחצר, בצורה שתמנע גלישה של זבל ותשטיפים החוצה. - באזור הכניסה ויציאה של כלים מכניים דפנות המעקה יכולות להיות משופעות ("רמפה").
	חצר קיץ	- רצפת החצר תכוסה בבטון למניעת חלחול תשטיפים (למעט המקרים בהם הרגישות ההידרו-גאולוגית מאפשרת לפטור את המפטמה מרצפת בטון). שולי החצר יהיו מוגבהים (מעקה מאצרה) בגובה 25 ס"מ לפחות מפני שטח החצר (למניעת גלישה של זבל). - החצר תגודר בגדר, שתמנע כניסת בקר לתוכה. הגדר תכלול, בקטע הגובל בשטח השיכון הקבוע, שער/שערי כניסה עם בריחים הניתנים לנעילה.



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

	גגות	גג נפתח - גג של שטח שיכון במפטמה, המסוגל להפתח ולהסגר באמצעות מנגנון מיוחד. כדי שההתייחסות אל אזור המקורה בגג נפתח, תהיה דומה להתייחסות אל אזור מקורה (כלומר ללא הדרישה לרצפת בטון ולאיסוף תשטיפים) על הגג הנפתח לעמוד בדרישות הבאות: 1. הקטע הנפתח בגג יהיה עשוי מחומר קשיח. 2. הגג נפתח ונסגר באופן אוטומטי ע"י חישן רגיש ללחות/גשם, כך שיסגר מיד לפני שמתחיל לרדת גשם. 3. הגג מצויד גם במנגנון סגירה ידני למקרי תקלה.
	מרכז מזון	מרכז מזון מפורט בכרטיס מבנה נפרד.
	רצפות	■ הרצפות יהיו מחוספסות עם חריצים מתאימים, בעלות ניקוז יעיל לפינוי גללים ושולליות מים ובנויות כך שימנעו אי-נוחות, סבל או פציעות לבעלי החיים. ■ במקום שנעשה שימוש ברצפת טפחות או ברצפה מחוררת, עליהן להתאים לגודל ולמשקל של בעלי החיים המאוכסנים במבנה ולהבטיח משטח יציב, מאוזן ונוקשה.
הנחיות נופיות	צבע גג	■ ראוי שבמקומות עם נצפות ורגישות נופית גבוהה, צבע הגג יותאם לסביבת האתר.
	נטיעת עצים	■ תתוכנן נטיעת עצים בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם השירותים הוטרינריים, וכל זאת מבלי לפגוע בדרישות לאיוורור בשל חסימת הרוח השלטת.
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	פסולת מוצקה	אצירת זבל הבקר ועיבודו יתבצעו על גבי משטחים מקורים או אטומים בפני חלחול לקרקע, הכוללים סידורים לניקוז התשטיפים אל מערכת הביוב (זהה לדרישה מחצרות). יש להציג פיתרונות קצה לפסולת מוצקה 1. פיזור באופן עצמאי בשטחי המשק עם או בלי עיבוד לקומפוסט. 2. פינוי באמצעות קבלן מאושר (בעל רשיון עסק להובלה, אחסון, עיבוד ושיווק זבל בע"ח). 3. סילוק לאתר סילוק פסולת מורשה.
	פסדים	מיכל פסדים - בכל מפטמה יותקן מיכל מחומר קשיח, אטום בפני מכרסמים וחרקים, על משטח בטון משופע הניתן לרחיצה וחיתוי או לפנות הגופות לאתרים מתאימים לפי הנחיות המנהל.
שימושים נוספים		
שימושים נוספים	ל.ר.	



מתקנים במרעה

מספר כרטיס		309
מכלול מבנים ומתקנים המיועדים לשרות ולהגנה על הצאן והבקר בשטחים פתוחים.		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	לא נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	תקנות התכנון והבניה (פטור מהיתר לעבודה לצורכי מרעה בקרקע חקלאית באזורים כפריים ותנאים), התשס"א- 2001 (להלן: "חוק המרעה").	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	ל.ר.
	צמוד דופן	
	שטח פתוח	עפ"י צורך מנומק, ובהתאם לתכנית מפורטת. הצאן זקוק למגן בשטח, ועדרי חלב זקוקים למתקן חליבה.
מרחקי הצבה משימושים אחרים		ל.ר.
מימדים		
תכנית קרקע	ל.ר.	
גודל מבנה	בהתאם לקריטריונים בנוהלי משרד החקלאות ופיתוח הכפר.	
גובה המבנה	בהתאם לכל מבנה, כמפורט בכרטיס נפרד ובהתאם לשיקולי תכנון וחזות ובאופן שלא יבלוט בשטח.	



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



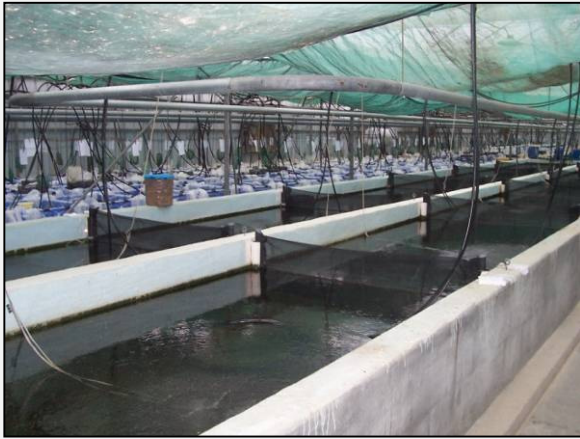
הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מרכיבים פסיים ותפקודיים		
מרכיבי המבנה	- סככה לעדר (כולל פתרון למתקן חליבה נייד). - מתבן. - מחסן.	
מתקנים נלווים	בשטח בנוי וצמוד דופן	ל.ר.
תשתיות	נגישות לרכב	
	ביוב	
	סביבה	מתקנים לסילוק פגרים. מצבור לזבל.
הנחיות בינוי ועיצוב		
הצבת המבנה בשטח	העמדת המבנה תיעשה עפ"י צרכים תפעוליים, תוך התחשבות בתנאי השטח על מנת לצמצם פגיעות נופיות וסביבתיות.	
הנחיות בינוי	מתבן	בהתאם לפרוט כרטיס המבנה
	סככת טיפולים	מפולשת 80 מ"ר
	מחסן	20 מ"ר
	מתבן	150 מ"ר
הנחיות נופיות	המתקנים יותקנו בשטח בצורה שמופעם החזותי יהיה מינימלי.	
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	פסולת מוצקה	
	פסדים	



חקלאות מים

בריכות ומדגה אינטנסיבי לגידול דגים

מספר כרטיס		308
בריכות ומתקנים המשמשים לגידול דגים		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	תקנות בריאות העם (מלחמה במלריה), 1941 - בריכות דגים.	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	מדגה יותר בשטח המבונה או צמוד דופן לשטח המבונה. יש לשאוף לצמידות דופן מירבית לבינוי קיים.
	צמוד דופן	
	שטח פתוח	בריכות עפר יכולות להיבנות על שטח חקלאי חפורות בקרקע בעומקים מ- 1 עד 10 מ'.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	מגורים, תיירות ומבני ציבור	15.0 מטר.
	ממבנים אחרים	6.0 מטר.
מימדים		
תכסית קרקע	לא תעלה על 50% עבור מבנה של מדגה מתועש.	
גודל מבנה	בהתאם להיקפי הגידול. בחינה פרטנית בתאום עם אגף הדיג במשרד החקלאות.	



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

גובה המבנה		עד 6.60 מטר בנקודה הגבוהה (למעט מיכלי תערובת).
מרכיבים פיסיים ותפקודיים		
מרכיבי המבנה	אתר מדגה יכול לכלול בריכות עפר, בריכות בטון, בריכות מפלסטיק, חממות, מחסנים, סככת כלים, חדרי קירור, מבנה לגנרטור, מיכלי תערובות, מרכז מזון, בתי אריזה ומשרדים.	
מתקנים נלווים		ל.ר.
תשתיות	תשתית חשמל	כבלי חשמל באתר יהיו עם בידוד ממים.
הנחיות בינוי ועיצוב		
הנחיות בינוי	ניקוז	בריכות צריכות להיות מתוכננות כך שיוכלו להתנקז במלואן. בהתאם לכך יש לתכנן את האתר כך שהבריכות יהיו במפלס שיאפשר את ניקוזן לנקודה הנמוכה בשטח.
	נגישות לרכב	יש לתכנן את האתר כך שתתאפשר נגישות רכב נוחה ובטוחה לכל מקום.
	מתקני אנרגיה	יש לשאוף לרכז מתקנים המייצרים אנרגיה ומתקנים הצורכים אנרגיה בסמיכות אחד לשני.
הנחיות נופיות	יש לצמצם את ההשפעה הנופית של מבנים על השטח הפתוח.	
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	מי מדגה	יש להציג פתרונות לעודפי המים - הנחיות לטיפול במי פלט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
	פסדים	יש להציג אופן טיפול בפסדים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
	מטרדי רעש	יש למקם מבנים כמו בתי קירור ומשאבות שעלולים ליצור מטרדי רעש רחוק ככל הניתן מבתי מגורים, מבני ציבור, תיירות וכו'.
שימושים נוספים		
שימושים נוספים	תיירות חקלאית- בריכת דייג ספורטיבי	בהתאם לתכנית מפורטת שתכלול הוראות בדבר בינוי כגון : מרכז מבקרים ונקודת מכירה, חדר קירור, מערכת חמצן, שולחנות מיון ודוכן למכירה שירותים, סככת צל.



יקב

מספר כרטיס		401
יקב משפחתי במשק החקלאי הוא מבנה המשמש לייצור יין ואחסנתו בחביות או בבקבוקים. היקף פעילותו מצומצם יחסית, ייצור של בין אלפי בקבוקים בודדים ועד עשרות אלפים.		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	תקנות התכנון והבניה.	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	בשטח חלקת המגורים בנחלה, או בשטח החקלאי הצמוד לה, בשטח מבני משק. ניתן להמליץ על מבנה משפחתי / זעיר גם כחלק מהמבנים החקלאיים בכפוף להוראות תכנון ובניה.
	צמוד דופן	
	שטח פתוח	ככלל, אין להמליץ על מבני יקב בשטח חקלאי פתוח. מומלץ למקם בשטח הבנוי או בשטח צמוד דופן, אלא אם אושרה תכנית שקבעה מפורשות את הכללים למיקומם, גודלם ועיצובם של מבני יקב בהוראותיה בהתאם לתמ"א 35 ותכנית המתאר המחוזית.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	ממגורים, תיירות ומבני ציבור	עד 6.0 מטר.
	ממבנים חקלאיים אחרים	עד 6.0 מטר.
מימדים		
תכנית קרקע	שטח תכנית הקרקע לא יעלה על 350 מ"ר.	
גודל מבנה	- מבנה יקב בשטח תכנית קרקע של עד 350 מ"ר, ייחשב מבנה חקלאי. - מבנה יקב בשטח תכנית קרקע העולה על 350 מ"ר ייחשב מבנה תעשייתי. - שטח המבנה יכול לכלול מרכז מבקרים וחנות ממכר כנגזר מתכנית.	
גובה המבנה	עד 6.6 מטר מעל פני הקרקע, ועוד מרתף.	



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מרכיבים פסיים ותפקודיים		
מרכיבי המבנה	מבנה בשטח בנוי או צמוד דופן	- אזור קבלת ענבים - קבלת הענבים והפרדת הענבים מהשזרה באמצעות crusher. אריזה ובקבוק. - אולם מיכלים - איחסון ענבים או מיץ הענבים בזמן תהליך התסיסה. איחסון היין בזמן תהליך השקיעה. באזור זה מומלץ לתכנן אולם בגובה 6.00 מ'. - אולם יישון - שטח המיועד לאיחסון חביות ו/או בקבוקים בכלובים לתקופת היישון. מומלץ למיקום חלקי במרתף, ככל שניתן. - מחסן - איחסון כלים, קרטונים בקבוקים וכו'. - שירותים סניטריים - לעובדים ולמבקרים ביקב, כולל שירותי נכים. - משרדים ומרחב מוגן - לשימוש רב תכליתי. אפשר משרד בקומת גלריה. - רחבה תפעולית - פריקת ענבים המגיעים מהכרם, העמסת תוצרת גמורה.
		חביות עץ להצטיידות ראשונית (לפי 1 חבית ל-1000 בקבוקים), מכלי תסיסה (לפי 120% ממספר הבקבוקים המתוכנן), מלגזה, מערכת למילוי בקבוקים, מכונה להדבקת מדבקות, קרשר, פילטר, מפרדה, מכבש ידני, משאבה וציוד מעבדה
תשתיות	כללי	השתלבות במערכות שפכים, מים, חשמל ותאורה, ניקוז וכו', עם קווים ומתקנים סמויים בתת-הקרקע.
	אקוסטיקה	נקיטת אמצעים להפחתת רעש, כולל הפניית פתחים ומחוללי רעש לכיוונים מתאימים.
הנחיות בינוי ועיצוב		
הנחיות נופיות	משטחי תפעול	כל פעולות הייצור בעסק יתבצעו על גבי משטחי תפעול. המשטחים יהיו עמידים בפני חלחול. המשטחים יופרדו משאר שטחי העסק על ידי תעלות ניקוז או צינורות שיובילו אל עבר המתקן לטיפול קדם.
	תנועת רכב	מיקום כניסות בטיחותיות, דרכי גישה וחניות באופן המצמצם פגיעה בנחלה ובנחלות גובלות.
	השתלבות בנוף	הצנעת המבנה במגרש, ע"י צמידות למפלס קרקע קיים, הפניית חזיתות לצמצום העומס הנופי/חזותי, שימוש בחומרים ובגוונים משתלבים. שימוש בצמחיה.
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	ביוב	הנחיות טיפול בשפכים לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
	אשפה ופסולת	שימוש במתקנים לצמצום מטרדי ריח ושמירה על הנקיון.
שימושים נוספים		
שימושים נוספים	מרכז מבקרים	ארוח לטעימה ומכירת יין וסירור ביקב. אזור ייצוגי עם אפשרות לתצפית על אולם המיכלים או אזור היישון. כולל רחבת כניסה ייצוגית וחניות. כמפורט בכרטיס מבנה נפרד.



בית בד

מספר כרטיס		402
מבנה המשמש לייצור שמן זית, עיבודו ואחסנתו בחביות או בבקבוקים.		 בית בד בכרמי יוסף
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	חוק מניעת מפגעים התשכ"א 1961 והתקנות מכוחו. תקנות התכנון והבניה.	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	בשטח חלקת המגורים בנחלה, או בשטח החקלאי הצמוד לה, ובשטח מבני משק, בכפוף לתכנית מפורטת. ניתן להמליץ על מבנה משפחתי / זעיר גם כחלק מהמבנים החקלאיים בכפוף להוראות תכנון ובניה.
	צמוד דופן	
	שטח פתוח	בשטח הפתוח תותר בנייה צמודת דופן או במידת הצורך עפ"י תכנית.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	מגורים, תיירות ומבני ציבור	עד 6.0 מטר.
	מבנים חקלאיים אחרים	עד 6.0 מטר.
מימדים		
תכנית קרקע	עד 350 מ"ר.	
גודל מבנה	- בית בד קטן: היקף ייצור של עד 500 טון שמן. גודל המבנה עד 350 מ"ר. - בתי בד בהיקפי ייצור הגבוהים מ-500 טון שמן ימוקמו בשטח שייעודו תעשייה, מבני משק וכד'. - מרכז מבקרים וחנות ממכר יכולים להיות חלק מהמבנה הראשי. ראה כרטיס מבנה.	
גובה המבנה	עד 6.6 מ' בנקודה הגבוהה ועוד מרתף.	



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מרכיבים פיסיים ותפקודיים		
מרכיבי המבנה	ייצור שמן זית	מתקן לאצירת השמן בתהליך של כבישה קרה.
מתקנים נלווים	במידה שבית הבד משמש גם כאתר עיבוד וטיפול בשמן	מתקן טיפול בשמן - שיקוע, סינון, איחסון וביקבוק, הדורש תנאים מתאימים: מבוקר טמפרטורה, חשוד בחלקו ובעל מקום נקי ומסודר לביקבוק. מתקן קבלה, מערך קליטה לשמן, מסנן לשמן. ■ מחסן - איחסון כלים, קרטונים בקבוקים וכו'. ■ שירותים סניטריים - לעובדים ולמבקרים, כולל שירותי נכים. ■ משרדים ומרחב מוגן - לשימוש רב תכליתי. אפשר משרד בקומת גלריה. ■ רחבה תפעולית - פריקת זיתים או שמן, העמסת תוצרת גמורה. ■ סככה לטיפול בגפת.
תשתיות	כללי	חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז - בהתאם לצורך.
	נגישות לרכב	יש להכשיר משטח בקדמת המבנה לתמרון של רכב שרוחבו המינימלי יהיה 10 מ'.
הנחיות בינוי ועיצוב		
הנחיות בינוי	רצפה	כל פעולות הייצור בעסק יתבצעו על גבי משטחי תפעול. המשטחים יהיו עמידים בפני חלחול.
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	פסולת מוצקה- גפת	■ הגפת תישמר על משטח מקורה ואטום לחלחול, המשטח יהיה בעל יכולת ניקוז של התשטיפים למתקן אגירה. לחלופין תוכל הגפת להיות מועברת ישירות למתקני אצירה כגון רמסות וכו' לפינוי ישיר. ■ שטח/נפח סככת האחסון יהיה שליש מכמות הזיתים המיוצרים בבית הבד בעונה אחת. ■ הגפת תפונה לאתר מאושר לאיסוף פסולת מעורבת, או למיחזור. אישורי פינוי הגפת יישמרו במשרדי בית הבד ויוצגו לפי דרישה. ■ יש להתקין מתקני אשפה בכמות מתאימה לכמות הפסולת הנאגרת בבית הבד.
	שפכים- מי העקר	מתקן לאגירת מי עקר בכמות המתאימה ליום עבודה, לאחריה יפנו מי העקר בהתאם להמלצות המקצועיות, לפיזור או לטיפול.
	שפכים- מי שטיפה	הפרדת מי השטיפה ממי העקר
	ביוב	בעל העסק יחזיק משאבה רזרבית מכל אחת מהמשאבות אשר ייעודן שאיבת שפכים מסוג כלשהוא.
שימושים נוספים		
שימושים נוספים	מרכז מבקרים	אזור ארוח לטעימה ומכירת שמן וסיור בבית הבד ובמתקני הטיפול. אזור ייצוגי עם אפשרות לתצפית על תהליך הייצור. כולל רחבת כניסה ייצוגית וחניית, כמפורט בכרטיס מבנה נפרד.



מחלבה

מספר כרטיס		403
מתקן לעיבוד חלב בעלי חיים		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	1.	תנאי ייצור נאותים (GMP)
	2.	ת"י ISO 9000
	3.	תקנון איכות חלב - צאן ובקר (על החלב לעמוד בתקן)
	4.	צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (ייצור חלב) התשכ"ז - 1967.
	5.	חוק תכנון משק החלב התשע"א - 2011.
	6.	תקנות התכנון והבניה.
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית ימוקמו בשטח החקלאי בחלקה א' או בשטח חלקת המגורים. ניתן להמליץ על מבנה בוטיק / זעיר גם כחלק מהמבנים החקלאיים בכפוף להוראות תכנון ובניה.
	צמוד דופן	מחלבה תמיד תהיה צמודה למקור ייצור החלב (דיר, רפת).
	שטח פתוח	ככלל, אין להמליץ על מחלבה בשטח חקלאי פתוח. מומלץ למקמה בשטח הבנוי או בשטח צמוד דופן, אלא אם אושרה תכנית שקבעה מפורשות את הכללים למיקומה, גודלה ועיצובה של מחלבה בהוראותיה בהתאם לתמ"א 35 ותכנית המתאר המחוזית.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	מגורים, תיירות ומבני ציבור	בהתאם לתכנית תקפה (קו בניין במגרש).
	מבנים חקלאיים אחרים	בהתאם להנחיות משרד הבריאות, מומלץ מרחק מינימלי של 20 מ' ממבנים לגידול בע"ח (לשמירה על תנאים הגיינים).
מימדים		
תכנית קרקע	חלק ממכלול מבנים שתכסיתם עד 50% משטח מגרש במרקם בנוי.	



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

שטח מקסימלי מומלץ: 300 מ"ר (כולל מרכז מבקרים וחנות ממכר).		גודל מבנה
גובה מינימלי: 3.0 מ'. גובה מירבי: 6.0 מ'.		גובה המבנה
מרכיבים פיסיים ותפקודיים		
אזור לקבלת חלב: חצר מגודרת, משטח ישר מרוצף ונקי, חופשי ממטרדים (עשבים, גרוטאות וכו'), מנוקז כראוי. מוצא מבוקר לפינוי תשטיפים. אזור מיכל החלב - מבנה מגודר ברשת ונעול. חניה לרכבים - עובדים, לקוחות, רכב תפעולי. אזור לעיבוד חלב: באזור זה ימוקמו מסנן חלב, מפסטר ומקום להפרדת שומן. יותקנו מתקני הגבנה שבהם יבוצע החיתוך, וכן שולחנות מנירוסטה שימוקמו בשיפוע לשם ניקוז המים המופרדים אל מוצא מבוקר. בשולחנות אלה תתבצע ההעברה לכלים מחוררים. אזור ההמלחה: מיקום בריכות המלחה. אזור לאריזה: באזור זה יארזו המוצרים ובו יותקן מקרר לשמירת סטרטרים, תוספים ואינזימים. מחסן לחומרי גלם למזון: אחסנת מלח, אבקת חלב, סוכר וכו'. מחסן לחומרי תעשייה: ישמש לאחסון אריזות שונות, חומרי ניקוי וחיטוי, בדים, שקי גבינה, מסננות וכו'. משרד: שולחן, קופה, טלפון, מחשב וכו'. פינת מעבדה: מקרר לסטרטרים, תנור ייבוש ו/או אינקובטור, כלים לבדיקות שונות כמו מד pH, מד חום, מערכת לבדיקת שומן, מערכת לבדיקת פיסטור וכו'. פינת אוכל: במחלבות גדולות (יותר מעובד אחד), שירותים, מקלחת. חדרי הבשלה: בין כל שלב תעשייתי אחד למשנהו נדרש מרווח של 1 מ'.	מבנה בשטח בנוי או צמוד דופן	מרכיבי המבנה
עבור כמות חלב של 300-600 ליטר ליום דרוש נפח קירור בהתאם לסוג המוצר ואורך תקופת האחסון וההבחלה, הקירור משמש למוצרים מוגמרים ולמוצרים בתהליך.	חדר קירור	מתקנים נלווים
הוצאה בלחץ	מתקן הימגון	
מכונות מילוי לגביעים / שקים.	לפי סוגי המוצרים	
גופי תאורה מוגנים בעיקר באולם העיבוד והייצור.	חשמל	תשתיות
מפרידת שומן, מפרידת מוצקים, חיבור לביוב המרכזי או לבור אטום שאינו מחלחל (בשטח הפתוח) ושאיבה למקום מאושר ע"י הרשות המקומית.	ביוב	
מכשיר מונע זרימת מים חוזרת (מז"ח).	מים חמים	
טבעי - חלונות, ומלאכותי - מזגנים.	איוורור	
עם אמצעי מגן למניעת נפילת שברי זכוכית למזון.	תאורה	



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

הנחיות בינוי ועיצוב		
הנחיות בינוי	רצפה	- המחלבה חייבת להיות לפחות 20 ס"מ מעל פני השטח. - הרצפה תרוצף או תצופה בחומר עמיד בפני חומצות ובסיסים (אפוקסי או קרמיקה למשל). שיפוע הרצפה 1% לכיוון הניקוזים. בקצה השיפוע תותקן תעלה לאיסוף נוזלים, שיכולה להיות מכוסה בחומר לא מחליד (נירוסטה או פלסטיק).
	קירות	קירות מבטון, מבלוקים או פנלים. הקירות הפנימיים יצבעו בצבע בהיר, עמיד נגד בסיסים (צבע שמן) או יחופו בקרמיקה / חרסינה עד גובה 2 מ'. הקירות החיצוניים יצבעו בצבע בהיר לשם החזרת קרינת שמש.
	פתחים	יש לסגור חלונות ודלתות ברשת למניעת חדירה של חרקים. יש לשטוף את הרשתות בתכיפות על מנת למנוע הצטברות אבק. פתח כניסה ראשית - יש להתקין רפפת גומי תעשייתית. דלתות פנימיות - דלת צבועה או מצופה, שניתן לנקות (לא עץ גולמי או מתכת).
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	ביוב-מי גבינה	מערכת הפרדת שומן ניקוז מי גבינה - להזנת בע"ח ולביוב איחסון מי גבינה עבור חקלאים אחרים.
	רעש	מתון
	ריחות	בניהול לא נכון
	פסולת אחרת	גבינה מקולקלת, אריזות שצריך לפנות.
שימושים נוספים		
שימושים נוספים	מרכז מבקרים לתיירות חקלאית	במסגרת מרכז מבקרים כמפורט בכרטיס נפרד.
	מרכז חינוכי / לימודי	



מרכז מבקרים לתיירות חקלאית

מספר כרטיס		501
מבנה המשמש מוקד התכנסות לקהל מבקרים במפעל או במשק חקלאי, בתוך או בצמוד לפעילות המתקיימת בו, המיועד לחשוף בפני המבקרים באמצעים חזותיים ואחרים את המפעל, את מוצריו ואת הרעיון שמאחורי הקמתו ופעילותו. היקפו של המרכז לא יקטן מהדרוש לארוח 30 מבקרים בו זמנית, תוך התאמה לנושא אותו הוא מייצג.		
חוקים תקנות ואישורים שונים		
אישורים נדרשים	תכנית מפורטת	נדרשת תאימות לתכנית תקפה.
	היתר בנייה	נדרש.
	רישוי עסקים	נדרש.
חוקים ותקנות רלוונטיים	תקנות התכנון והבניה.	
מיקום ומרחקי הצבה מינימליים		
הנחיות מיקום	בשטח בנוי	בתחום חלקת המגורים, או בתוך מבנה חקלאי בקרקע חקלאית. ניתן להמליץ על מבנה משפחתי / זעיר גם כחלק מהמבנים החקלאיים בכפוף להוראות תכנון ובניה.
	צמוד דופן	
	שטח פתוח	ככלל, אין להמליץ על מרכזי מבקרים בשטח חקלאי פתוח. מומלץ למקם בשטח הבנוי או בשטח צמוד דופן, אלא אם אושרה תכנית שקבעה מפורשות את הכללים למיקומם, גודלם ועיצובם של מרכזי מבקרים בהוראותיה בהתאם לתמ"א 35 ותכנית המתאר המחוזית.
מרחקי הצבה מינימליים משימושים אחרים	מכל מבנה בתחום המגרש.	6.0 מטר.
	מגבול חלקה שכנה	4.0 מטר.
מימדים		
תכנית קרקע	ל.ר.	
גודל מבנה	עד 120 מ"ר במקרה של מבנה עצמאי. שטח המבנה יכול לכלול חנות ממכר, כנגזר מתכנית.	
גובה המבנה	עד 4.5 מטר.	



מדינת ישראל
משרד החקלאות ופיתוח הכפר



הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר
אגף תכנון כפרי אזורי

מרכיבים פסיים ותפקודיים		
מרכיבי המבנה	בשטח בנוי וצמוד דופן	רחבת כניסה חיצונית וחנייה לרכב (באתר או בקרבת מקום), לובי / פינת המתנה, חדר התכנסות ל-30 איש לפחות, תצוגה חזותית של המפעל ומוצרים, דוכן הצגה/מכירה של מוצרי המפעל, מזנון לכיבוד האורחים, משרד, וחדרי נוחות לגברים ונשים
תשתיות	כללי	נדרש חיבור המבנה לחשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז.
	נגישות לרכב	נדרש פתרון חניה למבקרים.
הנחיות בינוי ועיצוב		
הנחיות בינוי	כללי	המרכז יעוצב בצורה נאה ואטרקטיבית, על מנת להשאיר רושם חיובי על קהל המבקרים. המרכז יכלול אמצעי תצוגה חזותיים בכל הרמות ויישקף ככל האפשר את הנושא אותו הוא מייצג.
	רחבת כניסה חיצונית	מיועדת להתכנסות קהל לפני הכניסה למרכז או יציאה לביקור באתר וכוללת: ריצוף, גינון, שילוט תיירותי ותאורת שטח.
	פינת המתנה / לובי	מבואה המשמשת להמתנה וכשטח מעבר בין רחבת הכניסה החיצונית לבין אולם ההתכנסות. ניתן למקם במבואה זו גם שטחי תצוגה / מכירה ו/או מזנון.
	אולם התכנסות	פעילות הסברה והדרכה בשטח המאפשר ישיבה של 30 איש לפחות בו זמנית, וכן תצוגה פיסית ו/או אור קולית של תוצרי המפעל ו/או תהליכי ייצור המוצר. ניתן למקם באולם גם דוכן תצוגה / מכירה ו/או מזנון.
	פינת תצוגה / מכירה	שטח לתצוגה פיסית ו/או מכירה של תוצרי המפעל. אפשר גם כחלק מאולם ההתכנסות או מהמבואה.
	מזנון למבקרים	פינת כיבוד למבקרים. אפשר גם כחלק מאולם ההתכנסות או מהמבואה.
	משרד	משרד קטן לניהול מרכז המבקרים.
	שירותים	עד 30 איש: 2 אסלות ו-2 כיור רחצה. בין 30 ל-100 איש: לגברים 1 אסלה, 1 משתנה ו-1 כיור. לנשים 2 אסלות ו-2 כיורים.
	תחבורה	3-5 מקומות חנייה לרכב פרטי. רצוי 1 מקום חנייה לאוטובוס. החניות תהיינה סלולות או מרוצפות, ומהן יתווה שביל מרוצף אל מרכז המבקרים. ליד החניות יוצב שילוט מתאים.
	מבנה בשטח בנוי או צמוד דופן	המבנה יתוכנן בצורה משולבת למערך המבנים במגרש.
הנחיות סביבתיות		
מטרדים פוטנציאליים ופתרונות	רעש	שעות הפעילות לא תחרוגנה מהשעות המקובלות ולא תיצורנה הפרעה לשכנים.
	חנייה	הפתרון לחניות ייעשה בתחום המגרש עצמו, או בשטחים ציבוריים סמוכים, עפ"י היתר הבניה.
שימושים נוספים		
שימושים נוספים		פעילות חינוך והדרכה בנושאים חקלאיים.