

01/01/2019

להפקיד את התכנית

03/02/2020

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

תכנית מס' 219-0595892

מרום גולן - מתחם למבני משק - ג/24528

פרוגרמה למבני משק של מרום גולן

עורכת: מרסלה רוטשטיין

דצמבר 2019



תוכן עניינים

	מבוא
2	1. רקע אודות היישוב וענפי החקלאות
2	2. מבני משק של מרום גולן
3	3. התכנית המוצעת
5	4. שטחי בניה מתוכננים
4	



רשימת מפות

- מפה מס' 1 - צילום אוויר של שטח התכנית
- מפה מס' 2 - תכנית מס' 219-0595892 נספח בינוי



מבוא



תכנית מס' 219-0595892 - "מרום גולן - מתחם למבני משק" - ג/24258 (להלן "התכנית") מייעדת שטח למתחם למבני משק של הקיבוץ ולדרך גישה אליו. המתחם ממוקם כ-1.5 ק"מ ממזרח ליישוב. הוא ישרת כ-4,000 דונם שטחי עיבוד חקלאי וישמש כמרכז לוגיסטי של מבני המשק של הקיבוץ.

בנוסף, החלק הצפוני של שטח התכנית ישרת את תחנת ניסיונות ע"ש פיכמן של משרד החקלאות, המופעלת ע"י מו"פ צפון והמשמשת כמרכז למחקרים בחקלאות בהר גבוה. לתחנת ניסיונות פיכמן הוכנה פרוגרמה נפרדת שצורפה למסמכי התכנית.



מסמך זה מציג פרוגרמה למתחם של מרום גולן. הפרוגרמה כוללת פירוט מבני המשק הקיימים והמתוכננים של מרום גולן בתוך הקיבוץ ומחוצה לו, והיקפי הבינוי שלהם.

1. רקע אודות היישוב וענפי החקלאות

אוכלוסיית קיבוץ מרום גולן מונה כיום כ-712 נפשות ומורכבת מחברי הקיבוץ, תושבי ההרחבה הקהילתית "שמורת האלונים", בני משק ותושבים נוספים. כלכלת הקיבוץ מתבססת על ענפי חקלאות הצומח והחי, תעשייה (מחצבת טוף) ותיירות.



ענפי חקלאות הצומח כוללים:

- א. פירות נשירים - למרום גולן 1,500 דונם של מטעי פירות נשירים. הגידולים במטעים כוללים תפוחים, דובדבנים, אגסים, שזיפים, קיווי, משמיש.
- ב. מטעים סוב-טרופים - לקיבוץ 330 דונם של מטעים סוב-טרופיים של גידולי מנגו, אבוקדו וליצי' בעמק הבטיחה שלשפת הכנרת.
- ג. כרם יין - הכרם של מרום גולן הינו הגבוה ביותר בישראל ומצוי על רכס מחפי שבצפון הגולן, בגובה של 1,100 מ' מעל פני הים. הוא משתרע על 750 דונם שנהנים מאקלים קר, שלגים בחורף, לילות צוננים בקיץ ואדמה סלעית ומנוקזת היטב. הזנים בכרם כוללים: שרדונה, פינו נואר, קברנה סוביניון, גוורצטרמינר, ויונייה. הבציר מבוצע במיכון מלא ללא מגע יד אדם. הענבים משווקים ליקבי רמת הגולן.
- ד. גידולי שדה - מרום גולן מגדל בעמק קוניטרה גידולי חורף כגון שחת ותחמיץ בעיקר לרפתות באזור, ובקיץ גידולים המתאימים למיקרו האקלים המיוחד שבצפון רמת הגולן: גידולי ירקות, פרחים, פירות יער, פיטריות כמהין, תותים וצמחים רפואיים. גידולי השדה משתרעים על 1,450 דונם.



ענפי חקלאות החי כוללים בקר, לול פטמים ורפת. הקיבוץ שותף עם אורטל ואלרום ברפת צפון הגולן, שהיא בעלת מכסת חלב של 9.5 מליון ליטר. ענפי חקלאות הצומח והחי מרוכזים ע"י תאגיד "חקלאות בנטל". לשיווק הפירות, קיבוץ מרום גולן שותף בתאגיד "בראשית", שמאגד בתוכו 10 מושבים וקיבוצים מרמת הגולן ו-5 קיבוצים מהגליל העליון. התאגיד משווק כ-67,000 טון פירות בשנה.





המתחם למבני משק של מרום גולן שמוצע בתכנית ישרת כ-4,000 דונם שטחי עיבוד חקלאי וישמש כמרכז לוגיסטי, שיספק מענה תפעולי לענפי המטעים הנשרים, הכרמים וגידולי השדה.

2. מבני משק של מרום גולן

בתוך שטח הקיבוץ קיימים שלושה לולי פיטום פעילים, הממוקמים ממערב לדרך הגישה ליישוב. היקף הבנייה שלהם מגיע ל-3,600 מ"ר (1,200 מ"ר כל אחד). מבחינה סטטוטורית, אמנם לפי תכנית מאושרת ג/12560 שטח הלולים מיועד למבני משק, אך תכנית המתאר החדשה של מרום גולן ג/21529 (ב-9.4.18 התקיים דיון בהתנגדויות), מציעה שינוי ייעוד השטח ממבני משק לתיירות, תעסוקה ומבני ציבור (תא שטח 855). עם אישור תכנית ג/21529 לא יהיו בתוך היישוב שטחים המיועדים למבני משק.



בפועל, עם גידול ענף החקלאות של הקיבוץ, כמות הכלים המכניים שברשות הענף גדלה באופן משמעותי במהלך 3 השנים האחרונות, אך שטחי אחזקת הכלים בתוך היישוב נשארו כבעבר. מסיבה זו, נדרשות סככות לצורך שמירה על הכלים החקלאיים הרבים והמגוונים שברשות הענף. נבחנה האפשרות למקם את הסככות בתוך היישוב, אך מאחר והקיבוץ מתפתח מאוד מבחינה תיירותית, המצב בו תתקיים תנועה ערה של כלים חקלאיים מכל הסוגים בכל שעות היממה, תגרום אי נוחות רבה לסביבה התיירותית. מפגעים כמו רעש, עשן דיזל ומפגעי בטיחות להולכי רגל, יהיו בלתי נמנעים. לכן, חלופה זו נפסלה. כמו כן, גם נבחנה האפשרות למקם את המתחם במחנה הסורי אך גם היא נפסלה, מאחר והשטח נמצא בשימוש הצבא. בעבר קיבוץ מרום גולן השתמש בשטח המחנה הסורי כשטח אחסון ונדרש לפנות אותו על ידי הצבא.



לאור העובדה שאין בתוך מרום גולן שטחים זמינים להקמת מתחם לוגיסטי לאחסון הכלים החקלאיים, נמצא כי המקום המוצע בתכנית, בלב השטח החקלאי, במרחק כ-1.5 ק"מ ממזרח ליישוב, הוא המקום הכנון ביותר להקמתו. למיקום זה יתרונות בולטים:

- הוא נמצא בשטח חקלאי הכלול במשבצת היישוב, במקום מרכזי ביחס לשטחי העיבוד החקלאי שהוא ישרת.
- הנגישות לאתר נוחה, באמצעות דרך קיימת.
- בקרבת האתר עוברות תשתיות מים וחשמל.
- האתר נמצא בשטח מופר, לכן אין פגיעה בשטחים פתוחים בלתי מופרים.
- מבחינה נופית, המתחם מוטמע בנוף החקלאי.



כיום קיימים בשטח התכנית ארבע סככות שמשמשות לאחסון הכלים ואינן מוסדרות סטטוטורית. היקף הבנייה שלהן מגיע ל-969 מ"ר. ממערב לסככות קיים משטח להעמסת פרי. ראה צילום אוויר במפה מס' 1.





מפה מס' 1 - צילום אוויר של שטח התכנית



ללא קנ"מ





3. התכנית המוצעת

התכנית המוצעת תכלול את שני המתחמים הבאים:

- מתחם של מרום גולן (תא שטח 101 בייעוד מבני משק)
- מתחם של תחנת ניסיונות ע"ש פיכמן של משרד החקלאות, המופעלת ע"י מו"פ צפון והמשמשת מרכז למחקרים בחקלאות בהר גבוה (תאי שטח 201-202 בייעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות). ראה פרוגרמה נפרדת לתחנה פיכמן שצורפה למסמכי התכנית.

המתחם של מרום גולן (תא שטח 101) יכלול את המבנים ומתקנים המתוארים בהמשך.



א. בית אריזה וקירור

בית האריזה וקירור ישמש לאריזה, מיון, אחסון וקירור ירקות כמו ברוקולי, אפונת שלג, כרוב קייל, ארטישוק, תות שדה קייצי, וכד'. האריזה תהיה יבשה, ללא מערכים רטובים. בית האריזה יהיה פעיל כשישה חודשים במהלך השנה. תוצרי בית האריזה שיועברו לבית הקירור יאוחסנו בו לתקופה של יומיים בלבד, לכן התשתיות הנדרשות לבית הקירור קטנות יחסית. תוצרת בית האריזה וקירור תשווק באמצעות "בראשית", לחיזוק כוחו של המותג.

ב. מחסנים וסככות לאיסון ציוד וכלים חקלאיים

- 4 סככות גדולות לאיסון וטיפול בכלים חקלאיים. הכלים החקלאיים כוללים 30 טרקטורים, 17 מרססים, 1 מיכון ייעודי ומתקדם לכרמים ונשירים, 1 משאית ו-18 רכבי עבודה.
- סככת העמסת פרי. סככה זו תשמש בעונת החורף לאיסון קוקוס.
- מחסן חומרי הדברה, לפי התקנים המחמירים בגלובאל גאפ.
- מחסנים לציוד מתכלה ואחר.



ג. משרד משקי

המשרד ישרת את ענף החקלאות של מרום גולן. יהיו בו כ-10 עובדים קבועים - מנהלי תחומים שמנהלים כ-50 עובדים בשטח. הוא יכלול את משרד המנהל, מזכירות, משרד מקצועי שימש את מנהלי התחומים השונים לפגישות מקצועיות עם צוותי ההדרכה, חדר אוכל לעובדים, מטבחון, שירותים, מקלחות ומרחב מוגן מוסדי (ממ"מ), שגם ישרת את השוהים בבית האריזה וקירור.





4. שטחי בניה מתוכננים

טבלה מס' 1 מציגה פירוט של המבנים המתוכננים בתא שטח 101 של מרום גולן.
 פירוט המבנים המתוכננים בתאי שטח 201-202 מוצג בנפרד, ב"פרוגרמה תחנת ניסיונות ע"ש פיכמן - צפון הגולן" שצורפה למסמכי התכנית.

טבלה מס' 1 - שטחי בנייה

שימוש	מבנים	מס' מבנה בנספח בינוי	שטח בנייה קיים (מ"ר)	שטח בנייה מוצע (מ"ר)	סה"כ שטח בנייה (מ"ר)	שטח בנייה לכל שימוש (מ"ר)
בית אריזה ובית קירור	בית אריזה ובית קירור	1	--	300	300	300
מחסנים וסככות	4 סככות לכלים חקלאיים וטרקטורים	3, 2 7, 6 10, 9, 8	719	765	1,484	2,417
	סככה העמסת פרי ואיחסון קוקוס בחורף	12, 11	250	323	573	
	סככה לרובוטים לקטיפ	18	--	300	300	
	מחסן חומרי הדברה	4	--	30	30	
	מחסן כלים	5	--	30	30	
	חדר אוכל ושירותים	14	--	30	30	133
משרד משקי	משרד מנהל ומזכירות	15	--	30	30	
	משרד צוותי הדרכה	16	--	30	30	
	ממ"מ	13	--	43	43	
תשתיות	מיכל דלק	17	--	16	16	16
סה"כ			969	1,897	2,866	2,866



היקף הבנייה המתוכנן במתחם של מרום גולן הוא כ-2,866 מ"ר. בנוסף, יכלול המתחם מצללה שתכסה את אזור המשרד המשקי בהיקף של 84 מ"ר. ראה נספח בינוי מנחה במפה מס' 2.


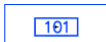











מפה מס' 2 - תכנית מס' 219-0595892 נספח בינוי



ללא קנ"מ

מקרא

	גבול התכנית
	גבול תא שטח ומספרו
	מבנה קיים
	מבנה מוצע
	דרך פנימית/חניה
	מבנה להריסה
	הנחיות מיוחדות
	קו בניין
	קו מים
	גדר מוצעת
	רצועת גינון ונטיעות ברוחב 1 מ'