

25/05/2022

לאשר את התוכנית

15/06/2022

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



23.12.20

תכנית מס' 219-0767087
בית אריזה בנאות גולן - ג/25726

פרוגרמה

1. נתונים כלליים



התכנית נועדה להסדיר בית אריזה קיים בנאות גולן. בית האריזה הוקם לפני כ-40 שנה וממוקם בסמוך לדרך אזורית 789, בתחומי המשבצת החקלאית של היישוב. הוא משמש למיון, קירור, אריזה ואחסון פירות שמגיעים ממטעי נאות גולן ויישובים נוספים מהסביבה.

כיום מגיעים לבית האריזה כ-4,300 טון פירות לשנה מכ-1,550 דונם של מטעי נשירים, לפי הפירוט שבהמשך:



מקור	כמויות פרי לשנה
600 דונם מטעי נאות גולן	1,800 טון אגסים
200 דונם מטעי אליעד	400 טון אפרסקים ונקטרינות
150 דונם מטעי אביבים	400 טון נקטרינות וקיווי
50 דונם מטעי נוב	150 טון תפוחים ואגסים
50 דונם מטעי קדמת צבי	150 טון אגסים
250 דונם מטעי דישון	600 טון תפוחים ואגסים
50 דונם מטעי אלקוש	150 טון תפוחים
100 דונם מטעי היישובים הדרוזיים בצפון הגולן	350 טון תפוחים
100 דונם מטעי מגדלים בודדים	300 טון תפוחים
1,550 דונם מטעים	סה"כ 4,300 טון פירות



בנוסף, קיים פוטנציאל לקבל עוד 1,050 טון פירות לשנה מכ-350 דונם של נאות גולן שיכולים לשמש בעתיד כמטעי נשירים. בתוספת שטחים אלו, בית האריזה יוכל לקבל כ-5,350 טון פירות מסה"כ **1,900 דונם מטעי נשירים**.

בית האריזה בעל רישיון עסק וכולל חדרי קירור מבוקרים, חדרי קירור רגילים, סככת העמסה, סככה לאריזת הפירות, משרד וחדר אוכל לעובדים. התכנית רק מסדירה את הבנייה הקיימת. היא לא מציעה שום תוספת בניה.



מספר העובדים בבית האריזה מגיע בעונת השיא לכ-20 איש.



2. הנחיות וקריטריונים לתכנון בית אריזה

בהמשך דרישות ומגבלות תכנוניות לבית אריזה לפי הפרסום **מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים** של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בפרסום זה בית אריזה מוגדר כמבנה קבוע המיועד לטיפול לאחר קטיף בתוצרת חקלאית טרייה, הכולל: מיון, בירור, שטיפה, ייבוש, קירור, אריזה ואחסון.

▪ מרחקי הצבה מינימליים נדרשים משימושים אחרים:

- ממגורים, תיירות ומבני ציבור - 8 מ' מקו בניין גובל של חלקה או מגרש סמוכים.
- משימושים אחרים: 8 מ' ממבנה סמוך, 4 מ' מגבול מגרש צידי או אחורי, 3 מ' מדרך פנימית או תעלת ניקוז.

▪ תכסית קרקע: עד 50% משטח מגרש במרקם בנוי

▪ תשתיות:

- נגישות לרכב: נדרשת רחבה תפעולית לפריקה והעמסה, וכן דרך גישה היקפית לשערים בחזיתות המבנה.

- ביוב: נדרש חיבור למערכת הביוב

▪ הנחיות בינוי ועיצוב:

- רצפת בטון מוחלק נוחה לשטיפה

- דלתות אטומות לכניסת בעלי חיים

- גג אטום לדליפת מים ולקינן וחדירת ציפורים או זוחלים.

- חדר קירור: רצפת מקרר מבטון מוחלק עם סידורי ניקוז, בגובה 3 מ' לפחות.

- גובה מבנה מקסימלי: 6,60 מ'. ניתן לאפשר עד 8 מ'. בשטח שייעודו מבני משק ייקבע לפי זכויות הבנייה בתכנית החלה במקום.

▪ גודל מבנה: בהתאם לטבלת קריטריונים. להלן תמצית טבלת קריטריונים עבור מטעי נשירים:

- שטח אריזה ומיון: 380 מ"ר לכל 300 דונם

- שטח קירור: 100 מ"ר לכל 300 דונם

- שטח מחסן: 100 מ"ר לכל 300 דונם

- שירותים, מקלחות, חדר אוכל ומטבח: 60 מ"ר לכל 300 דונם

- סככת ציוד וכלים חקלאיים: 250 מ"ר לכל 300 דונם

סה"כ שטח: 890 מ"ר לכל 300 דונם

טבלה 1 מציגה את שטחי הבניה הנדרשים לפי הקריטריונים של משרד החקלאות עבור בית אריזה שישרת כ-1,900 דונם מטעי נשירים.



טבלה 1 - שטחי בניה מינימליים נדרשים לפי קריטריונים

שימוש	גודל מבנה לפי קריטריונים	סה"כ שטחי בניה מינימליים נדרשים ל-1,900 דונם
אריזה ומיון	380 מ"ר לכל 300 דונם	2,406 מ"ר
קירור	100 מ"ר לכל 300 דונם	633 מ"ר
מחסנים	100 מ"ר לכל 300 דונם	633 מ"ר
משרד, שירותים, מקלחות, חדר אוכל ומטבח	60 מ"ר לכל 300 דונם	380 מ"ר
סכנת ציוד וכלים חקלאיים	250 מ"ר לכל 300 דונם	1,583 מ"ר
סה"כ	890 מ"ר לכל 300 דונם	5,636 מ"ר





3. שטחי בנייה קיימים ומתוכננים

טבלה 2 מציגה פירוט של שטחי הבניה הקיימים עבור כל שימוש. ניתן לראות את פריסת האזורים השונים בנספח הבינוי שצורף למסמכי התכנית.

טבלה 2 - שטחי בניה קיימים

שימוש	מס' בנספח בינוי	תיאור	שטח בניה קיימת		שטחי בניה מינימליים נדרשים לפי קריטריונים
			שטח מפורט	סה"כ	
אריזה, מיון וקירור	6	אזור אריזה	400 מ"ר	3,131 מ"ר	3,039 מ"ר
	7 (חלקי)	אזור אחסון ומיון	1,000 מ"ר		
	1	איחסון וקירור מבוקר	1,731 מ"ר		
מחסנים	4	מחסן	228 מ"ר	685 מ"ר	633 מ"ר
	5	מחסן	370 מ"ר		
	9	מחסן	53 מ"ר		
	10	מחסן	34 מ"ר		
משרד, שירותים, מקלחות, חדר אוכל ומטבח	2	משרד	60 מ"ר*	387 מ"ר	380 מ"ר
	3	שירותים, מקלחות, חדר אוכל ומטבח	327 מ"ר*		
סככה חקלאית	7 (חלקי)	סככה לאיחסון ציוד	1,000 מ"ר	1,751 מ"ר	1,583 מ"ר
	8	סככת העמסה	751 מ"ר		
מיגון	11	מ"מ (11)	59 מ"ר	59 מ"ר	
חניה	12	סככות חניה	164 מ"ר	164 מ"ר	
אחר	13	גגונים	131 מ"ר	131 מ"ר	
סה"כ			6,308 מ"ר	6,308 מ"ר	

* באזור המשרד, שירותים, מקלחות, חדר אוכל ומטבח קיימת בנייה של 2 קומות

שטח בית האריזה 13,223 דונם. היקף הבניה הקיימת מגיע ל-6,308 מ"ר. לצורך שמירת רזרבה של כ-300 מ"ר לצרכים עתידיים, מוצעים בתכנית שטחי בניה בהיקף של 6,608 מ"ר (50% אחוזי בניה).

