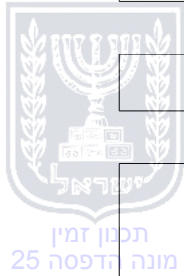


הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0974196

הסדרת סככת אריזה - קיבוץ גנוסר ג/26625



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 214-0974196

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 07/05/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/08/2022

להפקיד את התכנית

25/02/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005138378/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר את סכנת הפריקה וטעינה ואת מחסן הצידוד הקיימים בלב השטח החקלאי צפון-מערבית לקיבוץ גנוסר.

מבנים אלו משרתים את מטעי הבננות באזור, כאשר קרבתם לגידול החקלאי (מטעי הבננות) מאפשרת יעילות בעבודת הקטיפ, באריזה ובשילוח, וכן צמצום בתנועת המשאיות והטרקטורים לאורך כביש 90. לטובת הסדרת הבינוי הקיים התכנית מוסיפה 1,330 מ"ר שטחי בניה : 1,200 מ"ר עבור סכנת הפריקה וטעינה ו- 130 מ"ר עבור מחסן הצידוד.

כמו כן, התכנית קובעת הנחיות מיוחדות בתא שטח 101 בו קיימים המבנים, וזיקת הנאה למעבר רכב בתא שטח 201 להסדרת הגישה למקום.

התכנית הוגשה ע"י קיבוץ גנוסר.

התכנית תואמה מול נת"י וקיבלה את אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ורטי"ג



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הסדרת סככת אריזה- קיבוץ גנוסר ג/26625	ומספר התכנית	

מספר התכנית	214-0974196
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	7.448 דונם
------------	-----	------------

סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	-----	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

עמק הירדן

קואורדינאטה X

248875

קואורדינאטה Y

751263

1.5.2 תיאור מקום

בבקעת גינוסר-צפונית לקיבוץ גינוסר, ממערב לכביש 90.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות : גנוסר

נפה

כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גנוסר			

שכונה

קיבוץ גנוסר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15554	מוסדר	חלק		37, 39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	אישור ע"פ תמ"א	צמצום קו בניין מציר דרך אזורית מס' 900 מ- 75 מ' מציר הדרך ל- 15 מטר מציר הדרך (אפס משפת הדרך) לטובת חיבור לדרך מקומית בהתאם להחלטת ונלת"ע מתאריך 14.11.23.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/35 /1</u>	אישור ע"פ תמ"א	התכנית נמצאת במרקם חופי ועפ"י סעיף 6.1.3 (7) נדרש אישור המועצה הארצית. התכנית נמצאת במכלול נופי ורגישות נופית סביבתית גבוהה ואושרה ע"י הועדה המחוזית לפי סעיף 9.1.5 להוראות התמ"א. התכנית בתחום אגן היקוות הכנרת - אושרה ע"י רשות המים תחום כנרת.	7299	8438		07/07/2016
<u>ג/4282</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/4282 בתחומה של תכנית זו	3275	915		05/12/1985



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	23	07/02/2024	מיכאל סייג	09: 59 07/02/2024	נספח נופי סביבתי	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	06/02/2024	גאסאן מזאווי	14: 51 06/02/2024	נספח תנועה - גיליון 1 מתוך 2	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	06/02/2024	גאסאן מזאווי	14: 50 06/02/2024	נספח תנועה - חתכים גיליון 2 מתוך 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	06/02/2024	איתי זהבי	14: 52 06/02/2024	מצב מאושר	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	(1)		קיבוץ גנוסר	גנוסר	גינזור		04-6798853	04-6798877	yorginnosar@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : קיבוץ גנוסר.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
	יועץ תחבורה	גאסאן מזאווי	79631		נצרת	נצרת (1)		04-6566475	04-6555712	mgassan@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ סביבתי	מיכאל סייג	114668	האדמה הטובה- אדריכלות נוף	חיפה	דרך יפו	81	04-8203717		office-landscape@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670	מוחמד שעבאן	טורעאן	טורעאן (2)		04-6518044	04-6411598	shaeban@barak.net.il

(1) כתובת : נצרת ת.ד. 8064.

(2) כתובת : טורעאן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת סככת אריזה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הנחיות מיוחדות לשטח ביעוד קרקע חקלאית (תא שטח 101).
2. הסדרת זכויות וקווי בנין לבית האריזה הקיים.
3. הסדרת זכות מעבר לכלי רכב חקלאיים לבית האריזה (תא שטח 201).
4. מתן הוראות נופיות והנחיות בינוי.
5. צמצום קו בניין מציר דרך אזורית מס' 900 מ- 75 מ' מציר הדרך ל- 15 מטר מציר הדרך (אפס משפת הדרך) לטובת חיבור לדרך מקומית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
קרקע חקלאית		201, 101
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	201, 101
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

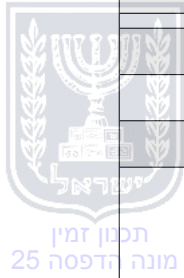
יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	7,448.42	100
סה"כ	7,448.42	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	7,448.42	100
סה"כ	7,448.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	קרקע חקלאית בהתאם להגדרתה בחוק.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בתא שטח 101 תותר הקמת סככת פריקה וטעינה לבננות ומחסן ציוד. שימוש אחר במבנה, שלא למטרה וליעוד שנקבעו בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת.
ב	זכות מעבר לרכב תא שטח 201 ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל. יותר מעבר קווי תשתית תת קרקעיים. הדרך תהא דרך מצעים בלבד. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה תיאסר הקמת גדרות סביב השטח התפעולי של הסככה ולאורך דרך הגישה לסככה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי				
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	1	7 (2)		30	1330		1330 (1)	5000	101	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

(א) גובה המבנה המקסימלי ימדד מהקרקע הטבעית או החפורה, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכנן 1200 מ"ר לסככת פריקה וטעינה, 130 מ"ר למחסן ציוד..

(2) הסככה הגדולה: גובה הגג המקסימלי 7 מ' ממשטח הסככה עד לרכס הגג, ושוליו בגובה של כ- 4.6 מ', סככה קטנה: גובה הגג המקסימלי 4 מ' ממשטח הסככה עד לרכס הגג, ושוליו בגובה של כ- 3.4 מ'.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.
2. אישור תכנית ניקוז ופרשה טכנית אשר יתואמו עם רשות הניקוז, רשות המים-תחום כנרת ומשרד החקלאות. הניקוז יתוכנן כך שלא תיגרם כל הרעה במצב הניקוז של הסביבה. כמו כן, התכנית תציג מוצא מוסדר אל מערכת הניקוז הקיימת שבטיפול של רשות הניקוז. הפרשה הטכנית תכלול תיאור סביבה וציון בעיות אופייניות, וכן הנחיות לצמצום הפגיעה בשטחים חקלאים, ומניעת הגעת מזהמים העשויים לזרום עם הנגר העילי למערכת הניקוז. תנאי להיתר בניה הינו תיאום עם רשות המים- תחום כנרת.
3. אישור תכנית בינוי הכוללת בינוי קיים ועתידי המנצל באופן מושכל את כל זכויות הבניה, כולל פתרון חניות, גישה, פיתוח סביבתי, לרבות חיץ נופי ופתרונות תשתית.
4. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף, אחסון ופינוי פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ובתדירות הפינוי הצפויה, בדגש על מניעת מטרדים סביבתיים ובתיאום עם המועצה האזורית.

6.2**סביבה ונוף**

- הנחיות נופיות: צבע גג וקירות יותאם לסביבת האתר, כך שהוא ישתלב בסביבתו (מטעים/פרדסים/חורש טבעי), בתיאום עם הוועדה המקומית.
- הוראות סביבתיות - פסולת חקלאית: איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית.
- תאורה: לא יעשה שימוש בתאורה קבועה מחוץ למבנים.
- בתחום התכנית תיאסר אחזקה ושימוש בחומרים מסוכנים.

6.3**ניהול מי נגר**

- יש להבטיח כי לפחות 15% משטח התכנית יהיה חדיר למים. מי מרזבי הגגות והנגר העילי יופנו אל השטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים וקפלי הקרקע, ישמשו ווסת זמני לזרימות העיליות.
- ניהול הנגר במגרש יהיה באמצעות שילוב אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול והחדרה.

6.4**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.