



תכנית מס' 219-0274936

מבני משק, תעסוקה ותיירות בקשת - ג/24603



פרוגרמה לתעסוקה, תעשייה קלה ומלאכה,

תחנת תדלוק, ספורט ונופש, מבני משק בחוות הקנאביס



עורכת: מרסלה רוטשטיין



אוקטובר 2020





תוכן עניינים

2	מבוא
3	1. מאפיינים חברתיים וכלכליים
4	2. תעסוקה
5	3. תעשייה קלה ומלאכה
6	4. תחנת תדלוק
7	5. ספורט ונופש
8	6. מבני משק בחוות הקנאביס

רשימת טבלאות

- טבלה מס' 1 - שטחי בנייה לתעסוקה
- טבלה מס' 2 - שטחי בנייה לתעשייה קלה ומלאכה
- טבלה מס' 3 - שטחי בנייה לספורט ונופש
- טבלה מס' 4 - שטחי בנייה למבני משק - אזורי תפעול לקנאביס



מבוא

מטרת תכנית מס' 219-0274936 - "מבני משק, תעסוקה ותיירות בקשת - ג/24603" היא הרחבת האזור למבני משק, הקמת אזור תעסוקה והרחבת מתחם התיירות ביישוב. התכנית גם מציעה הרחבת האזורים לתעשייה קלה ומלאכה וספורט ונופש ומקצה שטח לתחנת תדלוק קיימת.

בתחום התכנית מתוכננת חווה לריבוי, גידול וייצור קנאביס רפואי שתכלול את שלושת המרכיבים הבאים:

א. מתחם החממות - המתחם יכלול חממות לגידול קנאביס. שטח המתחם כ-12 דונם בייעוד חקלאי.

ב. מתחם תשתיות, אבטחה ואזורי תפעול - המתחם יכלול את תשתיות החשמל, מים, תקשורת וגז. ביתן שומר, מבנה פסולת ורחבות תפעוליות לפריקה וטעינה. שטח המתחם כ-12 דונם בייעוד מבני משק.

ג. מתחם תעשייתי - המתחם יכלול מבנה המחולק לשלושה אגפים. אגף עיבוד התפרחות, אשר ישמש להפרדת התפרחות מהצמחים, ייבוש ואריזה. אגף הייצור, אשר ישמש לייצור מוצרי קנאביס רפואי. אגף משק בית ואדמיניסטרציה, אשר ישמש לחדר אוכל, כביסה ושירותים, משרדים וחדרי תקשורת וחשמל. שטח המתחם כ-4 דונם בייעוד תעשייה קלה ומלאכה (ייעוד מאושר לפי תכנית מס' 219-0582742).

שלושת מרכיבים אלו חייבים להיות צמודים זה לזה מסיבות רגולטוריות ומשיקולי אבטחה.

מסמך זה מכיל פרוגרמה לייעודים הבאים:

- תעסוקה
- תעשייה קלה ומלאכה
- תחנת תדלוק
- ספורט ונופש
- מבני משק בחוות הקנאביס

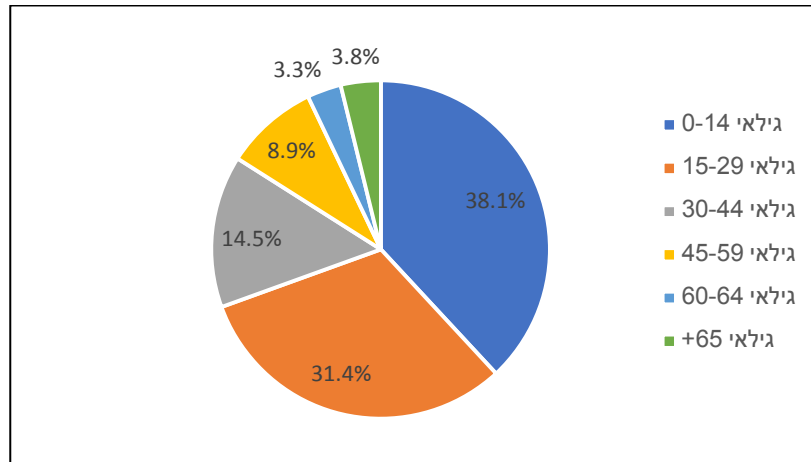
רצוי לציין כי האזור למבני משק גם כולל רפת, לולים, מרכז מזון ושטחי אחסון. לשימושים אלו הוכנה פרוגרמה נפרדת.



1. מאפיינים חברתיים וכלכליים של היישוב

אוכלוסיית מושב קשת מנתה בשנת 2017 כ-820 תושבים, כולם דתיים. הגודל הממוצע למשק בית ביישוב הוא 6 נפשות. כפי שניתן לראות באיור מס' 1, שמראה את התפלגות אוכלוסיית היישוב לפי גילאים, האוכלוסייה ברובה צעירה. שיעור התושבים מתחת לגיל 30 מגיע לכ-70%.

איור מס' 1 - התפלגות אוכלוסיית קשת לפי גילאים



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה



מקורות גידול האוכלוסייה הם הריבוי הטבעי וההגירה לתוך היישוב. שיעור הלידות עומד על כ-20 לידות לשנה. בשנים האחרונות נקלטות ביישוב כ-5-6 משפחות חדשות לשנה.

לפי תמ"א 35, המספר המרבי של יח"ד המותר בקשת הוא 450 יח"ד. בהתאם לתכניות בתוקף שחלות על קשת, מאושרות ביישוב 226 יח"ד. בימים אלו נמצאת בהכנה תכנית חדשה לתוספת 224 יח"ד. עם מימוש תכנית זו ובהנחה שהגודל הממוצע למשק בית לא ישתנה, אוכלוסיית היישוב תגיע ל-2,700 תושבים.



כלכלת היישוב קשת מגוונת ורוב התושבים מתפרנסים ממגוון מקצועות ומתיירות. האגודה השיתופית, בה חברים כמחצית מתושבי היישוב, מופרטת ומעסיקה בעיקר עובדי חוץ, וכן כ-15% מהחברים. הכנסות האגודה השיתופית מתבססות על ענפי חקלאות הצומח והחי ועל מפעל לייצור מיצים טבעיים. ענפי חקלאות הצומח כוללים מטעי פירות (תפוחים, דובדבנים, מנגו, אפרסק, נקטרינה), גידולי שדה (חיטה, בצל בקיה, אדמוניות) ושני כרמים. ענפי חקלאות החי כוללים לולים, רפת, עדר בקר.

ביישוב נמצא אכסניית "קשת יהונתן" וקיים חניון קמפינג לקבוצות. כמו כן, קיימים מכינה צבאית, תלמוד תורה ובית ספר יסודי של מועצה אזורית גולן. ביישוב קיימים אף צימרים ויחידות אירוח.





2. תעסוקה

- כיום אין ביישוב קשת אזור תעסוקה. היישוב מתכנן הקמת אזור תעסוקה בגודל כ-5 דונם בתחום התכנית, בסמוך למבני ציבור ולמתחם התיירות. אזור התעסוקה יכלול את השימושים הבאים:
1. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים, מרפאות רופאים, קליניקות לרפואה אלטרנטיבית, סדנאות אומנים, מרכז לחוגי העשרה, אולם כנסים, מרכז מבקרים.
 2. מסחר - מסעדה, בית קפה, מכולת, חנויות וגלריות.
 3. מתקנים הנדסיים
- טבלה מס' 1 מציגה את פירוט שטחי הבנייה הנדרשים לתעסוקה.



טבלה מס' 1 - שטחי בנייה לתעסוקה

שימוש	כמות	שטח בנייה לכל עסק (מ"ר)	סה"כ שטח בנייה לכל שימוש (מ"ר)	סה"כ שטח בנייה (מ"ר)
משרדים	6	75	450	2,900
מרחב עבודה משותף למשרדים מסוג We Work	1	400	400	
קליניקות לרופאים, מטפלים	5	80	400	
סדנאות אומנים	5	80	400	
מרכז לחוגי העשרה	1	350	350	
אולם כנסים	1	600	600	
מרכז מבקרים	1	300	300	
מסחר	2	100	200	
מסעדה, בית קפה				
מכולת	1	400	400	
חנויות וגלריות	5	80	400	
מתקנים הנדסיים	1		100	100
סה"כ			4,000	4,000



היקף הבנייה המתוכננת ביעוד תעסוקה מגיע ל-4,000 מ"ר (80% אחוזי בנייה). מתוך ה-4000 מ"ר המותרים ניתן להקצות עד 1,000 מ"ר למסחר.





3. תעשייה קלה ומלאכה

לפי המצב המאושר, מיועדים כ-14.5 דונם למלאכה ותעשייה זעירה, בשני מתחמים. התכנית מייעדת כ-22.5 דונם לתעשייה קלה ומלאכה, בשני המתחמים המתוארים בהמשך.

מתחם צפוני (תא שטח 301)

גודל המתחם כ-15.5 דונם. במתחם זה נמצא המפעל לייצור מיצים "קשת טבעי מהגולן". על שטח המפעל חלה תכנית ג/12336. המפעל משמש להפקת מיצים טבעיים מפירות שונים כמו תפוחים, פסיפלורה, רימונים, תפוחים וגזר, תפוחים וסלק וכד'. במפעל הפירות עוברים תהליך שטיפה, סחיטה, פיסטור קל (חימום מיץ לפרק זמן קצר מאוד וקירור מידי על מנת לטהר אותו מחיידקים), אריזה בבקבוקים בגדלים שונים וקירור. הפירות לייצור המיצים מגיעים ממטעי המושב וממגדלים אחרים ברמת הגולן והגליל העליון. במהלך הקטיף מגיע הפרי ישירות מהשטח ובמשך השנה מגיע משני בתי האריזה של "בראשית". המיצים משווקים לרשתות וחנויות שונות ונמכרים בכל הארץ. השטח הבנוי במפעל המיצים הוא כ-580 מ"ר. מתוכננת הרחבתו.

כמו כן, היישוב מתכנן הוספת השימושים הבאים בסמוך למפעל המיצים:

- מפעלים לעיבוד וייצור התוצרת החקלאית וחנויות למכירת המוצרים (תבלינים מיובשים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וצמחי מרפא).
- בתי מלאכה לעבודות עץ, ברזל וכד'.
- בית בד
- מבני אחסון ולוגיסטיקה
- יקב בוטיק
- מפעל לעיבוד בשר טרי
- מוסך
- מתקנים הנדסיים

מתחם דרומי (תא שטח 302)

גודל המתחם 7 דונם. על שטח המתחם חלה תכנית מס' 219-0582742. במתחם מתוכנן אזור עיבוד ומפעל לייצור קנאביס רפואי.

אזור העיבוד יכלול חדרי קליטה ועיבוד, חדרי ייבוש ואריזה, כספת. אזור המפעל יכלול חדרי קליטה ואחסון, חדרי ייצור, מעבדות, כספת, חדר הנפקה ובית מסחר. אזורים נוספים במתחם יכללו חלל מו"פ (מחקר ופיתוח), משרדים, חדרי משק בית (שירותים, כביסה, חדר אוכל), חדרי תשתיות פנימיות (תקשורת, חשמל).

בטבלה מס' 2 פירוט שטחי הבנייה הנדרשים בייעוד תעשייה קלה ומלאכה.





טבלה מס' 2 - שטחי בנייה לתעשייה קלה ומלאכה

מס' תא שטח	מבנים	כמות	שטח בנייה לכל עסק (מ"ר)	סה"כ שטח בנייה (מ"ר)	שטח בנייה בכל מתחם (מ"ר)
301	מפעל לייצור מיצים	1	1,200	1,200	9,298
	מפעלים לעיבוד וייצור התוצרת החקלאית	4	600	2,400	
	בתי מלאכה לעבודות עץ, ברזל וכד'.	4	500	2,000	
	בית בד	1	500	500	
	מבני איחסון ולוגיסטיקה	3	500	1,500	
	יקב בוטיק	1	500	500	
	מפעל לעיבוד בשר טרי	1	600	600	
	מוסך	1	298	298	
	מתקנים הנדסיים	1	300	300	
302	אזור עיבוד ומפעל קנאביס		4,200	4,200	4,200
סה"כ			13,498	13,498	13,498



סה"כ היקף הבנייה המתוכננת בייעוד תעשייה קלה ומלאכה הוא כ-13,498 מ"ר (60% אחוזי בנייה).

4. תחנת תדלוק

התכנית מייעדת שטח לתחנת תדלוק, במקום בו קיימת תחנת תדלוק לצריכה עצמית. התחנה הקיימת כוללת שתי עמדות תדלוק ומשמשת לצריכה עצמית. לתחנה יש היתר בנייה. המושב מתכנן להפוך אותה לתחנה שתשמש לכלל הציבור, כולל תושבי היישוב, מטיילים, אורחים, עובדים ביישוב וכד'. התחנה תהיה מדרגה ב' לפי תמ"א 4/18. לפי תמ"א 4/18, תחנה מסוג ב' יכולה לשרת רכב מכל משקל. בתחנה מסוג ב' מותר לבנות מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן ושירותים הנדרשים ישירות לתפעול התחנה לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד, בהיקף של עד 130 מ"ר. התכנית מייעדת 2.16 דונם לתחנת תדלוק (תא שטח 351). שטח זה כולל דרך כניסה ויציאה אליה וחניות. היקף הבנייה המתוכננת הוא כ-43 מ"ר בנייה עיקרית עבור קיוסק/בית קפה ושירותים לתפעול התחנה ועוד כ-86 מ"ר שטחי שירות עבור סככה לעמדות התדלוק, מחסן וכד'.





5. ספורט ונופש

תכנית מאושרת ג/12336 יעדה 15.5 דונם לספורט ונופש. מתוכם, 3.35 דונם כלולים בתכנית 219-0274936. שטח זה גובל בצד הצפוני בבית ספר הצבי של מועצה אזורית גולן ובצד המזרחי במתחם התיירות ביישוב, שכולל את אכסניית "קשת יהונתן" וחניון קמפינג לקבוצות.

האזור לספורט ונופש ביישוב כולל שטח מחוץ לתכנית, שנמצא בסמוך לבית ספר הצבי, ובו קיימים אולם ספורט ומגרש כדורסל.



- נדרשת הרחבה של האזור לספורט ונופש, לצורך הקמת מתקנים שישרתו את המשתמשים הבאים:
- תושבי היישוב (כ-2,700 תושבים עם מימוש תכניות מאושרות ובהכנה, לפי סעיף 1).
 - אורחי האכסניה וחניון הקמפינג "קשת יהונתן".
 - משתתפים בפעילויות וטיולים מאורגנים ע"י מרכז "קשת יהונתן", הכוללים בני נוער ואוכלוסייה בגילאים שונים.
 - תלמידי המכינה הצבאית שפועלת ביישוב.
 - תלמידים התלמוד תורה שפועל ביישוב.
 - חניכי שני הסניפים של תנועת הנוער בני עקיבא שפועלים ביישוב (לבנים ולבנות).



להלן המתקנים ומבנים המתוכננים בתא שטח 901 המיועד לספורט ונופש שהוא בעל 19.91 דונם:

- מגרש ספורט
- מתקני ספורט ונופש.
- מסלולי ריצה ואתלטיקה קלה
- בריכת שחיה פתוחה
- בריכת שחיה מקורה
- מכון כושר לגברים / נשים
- שני מגרשי טניס מקורים
- מרכז ספורט ופעילות לקשישים
- מתקני משחק, פינות ישיבה, סככות צל וריהוט רחוב.
- חניות, שבילים ושבילי אופניים.
- מתקנים הנדסיים.

בטבלה מס' 3 פירוט שטחי הבנייה הנדרשים.





טבלה מס' 3 - שטחי בנייה לספורט ונופש

מס' תא שטח	מבנים	שטח בנייה (מ"ר)
901	בריכת שחייה מקורה	900
	מכון כושר לגברים / נשים	400
	2 מגרשי טניס מקורים	900
	מרכז ספורט ופעילות לקשישים	285
סה"כ		2,485

היקף הבנייה המתוכננת בייעוד ספורט ונופש הוא כ-2,485 מ"ר (12.5% אחוזי בנייה).



6. מבני משק בחוות הקנאביס

הייעוד מבני משק כולל שני תאי שטח: תא שטח 201 בגודל 210,147 דונם ותא שטח 202 בגודל 31.924 דונם. בתא שטח 202 מתוכננים מבנים ואזורים המהווים חלק מהפעילויות של חוות הקנאביס, חממות, אזורי תפעול ומתחמי תשתיות ואבטחה. בשאר תא שטח 202 ובתא שטח 201 קיימים ומתוכננים מבנים חקלאיים של הרפת, מרכז מזון ולולים וכן מחסנים חקלאיים. עבורם הוכנה פרוגרמה נפרדת.



היקף הבנייה המתוכננת בתא שטח 202 במסגרת חוות הקנאביס יגיע ל-2,030 מ"ר. ראה פירוט בטבלה מס' 4 בהמשך.

טבלה מס' 4 - שטחי בנייה למבני משק - אזורי תפעול לקנאביס

מס' תא שטח	מבנים	שטח בנייה (מ"ר)
202	סככת טיפול בפסולת	170
	חדרי שנאים וגנרטור	130
	ביתן שומר ומערכת בידוק	145
	מעבר מקורה בין מבנים	565
	ביתני תנורים	50
	חדר עובדים ושירותים	110
	חדר אחזקה	75
	חדרי ייחורים והשרשה	95
	סככה	140
	חניה מקורה	550
	סה"כ	





להלן היקפי הבנייה המתוכננים בתאי שטח 201, 202 לפי הפרוגרמה שהוכנה עבור הרפת, מרכז מזון, לולים, מחסנים וסככות לאחסון כלים חקלאיים:

- תא שטח 201 - כ-88,232 מ"ר, כולל רפת (66,128 מ"ר), מרכז מזון (2,405 מ"ר), לולים (17,698 מ"ר)

- תא שטח 202 - 4,900 מ"ר מחסנים וסככות לאחסון כלים חקלאיים .

בהמשך סה"כ שטחי הבניה המתוכננים בתאי שטח 201, 202:



תא שטח 201 (גודלו 210,147 דונם)
רפת, מרכז מזון, לולים **88,232 מ"ר** (42% אחוזי בניה)

תא שטח 202 (גודלו 31.924 דונם)
מחסנים וסככות לאחסון כלים חקלאיים
אזורי תפעול לקנאביס
רזרבה לצרכים עתידיים
סה"כ **9,430 מ"ר** (30% אחוזי בניה)

