

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0707737

בני נצרים - חווה לגידול קנאביס רפואי

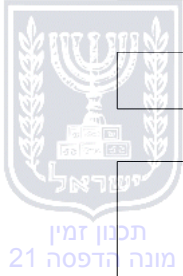
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מושב בני נצרים נמצא בתחום מועצה אזורית אשכול. התכנית מציעה הקמת חוות ריבוי וגידול קנאביס לשימוש רפואי בקרקע חקלאית בחלקות ב' במושב בני נצרים תוך הגדרת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה. ריבוי וגידול קנאביס לשימוש רפואי הינו נושא, שמקדם ומפתח את החקלאות ומעניק תנופה כלכלית אמיתית לענף. מיקום החווה נקבע בצמידות לדרישות של מוסדות התכנון. פרוגרמה של החווה נקבעה תוך כדי התייעצות עם הנציגי משרד החקלאות והגורמים המאשרים את המתקן בשלב ההקמה, כגון "היחידה לקנאביס רפואי" וחברת "סקאל ישראל בע"מ".



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית

מספר התכנית 651-0707737

1.2 שטח התכנית שטח התכנית
45.154 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

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**

נגב מערבי

קואורדינאטה X

134727

קואורדינאטה Y

562264

1.5.2 תיאור מקום

מושב בני נצרים, בכיוון צפוני למושב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: בני נצרים

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני נצרים			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39001	מוסדר	חלק		2

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

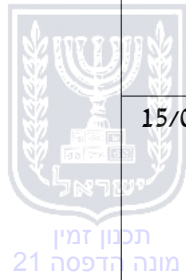
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
480 /02 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 480 /02 /7 ממשיכות לחול.	5629	1644	15/02/2007
651-0444471	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0444471 ממשיכות לחול.	7781	7316	01/05/2018



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				אברהם זאק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אברהם זאק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		24/02/2019	אברהם זאק	15: 16 24/02/2019	נספח מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		08/07/2020	אברהם זאק	11: 19 09/07/2020	נספח בינוי ופיתוח	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	אחיה אברמוביץ		בני נצרים - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ	בני נצרים	בני נצרים			08-9923883	achiort@gmail.com
	אחר	יוני טובול		בני נצרים - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ	בני נצרים	בני נצרים			08-9923883	yonitu@gmail.com
	אחר	ארז צברי		בני נצרים - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ	בני נצרים	בני נצרים			08-9923883	erez260@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף גוטסמן			בני נצרים	בני נצרים				yossigottesman20@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264252	08-6264250	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

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	אברהם זאק	37996	אברהם זאק - אדם אדריכלות בע"מ	עומר	הגת	2			abramz@admarch.co.il
מודד מוסמך	מודד	כהן יוסף	699	משב מדידות ושרותי ביצוע בע"מ	ראשון לציון	ראשון לציון	14	03-9414820		mashav@mas-havmed.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הקמת חוות ריבוי וגידול קנאביס לשימוש רפואי בקרקע חקלאית, בחלקות ב' של מושב בני נצרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תא שטח להקמת חוות ריבוי וגידול קנאביס לשימוש רפואי ולדרך גישה עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
2. קביעת שימושים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה בקרקע חקלאית.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
קרקע חקלאית	2, 1	הנחיות מיוחדות
יעוד	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה למעבר ברכב
קרקע חקלאית	1	
קרקע חקלאית	2	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	45,154.16	100
סה"כ	45,154.16	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	45,154.17	100
סה"כ	45,154.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	בתא שטח מס' 1 יותרו השימושים הבאים: א. חוות הגידול לקנאביס רפואי, שתכלול את חממות הגידול. ב. ביתן שומר, חדר טרנספורמציה וצובר גז. ג. חניות עבור כלים חקלאיים ולרכבים פרטיים. ד. סלילת דרכי עפר, דרכי מצעים ודרכי גישה חקלאיות. בתא שטח מס' 1 בשטח המסומן ברסטר הנחיות מיוחדות יותרו השימושים הבאים: א. חוות הריבוי / משתלה לגידול קנאביס רפואי, שתכלול: חדר חיטוי, חדרים לגידול, חדרים ליצור, משתלה. ב. מבני שירות שיכלולו: אזורי עיבוד שונים, אריזה ואחסון של המוצר הסופי היוצא משטח האתר לחוליה הבאה, מפעל הייצור, משרדים, מרחב מוגן, מלתחות ושרותים, חדר אוכל וכדומה עבור עובדי האתר. ג. ביתן שומר, חדר טרנספורמציה וצובר גז. ד. חניות עבור כלים חקלאיים ולרכבים פרטיים. ה. סלילת דרכי עפר, דרכי מצעים ודרכי גישה חקלאיות. בתא שטח מס' 2 - "זיקת הנאה למעבר ברכב": א. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, זיקת הנאה למעבר כלי רכב. כל שימוש במבנים שלא לשימושים המצוינים לעיל יהווה סטייה ניכרת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מבנים חקלאיים ייבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ושל היחידה לקנביס רפואי (היק"ר). 2. תותר הקמת ביתן שומר בקו "0.0". 3. המקלחות והשירותים יוקמו עפ"י הנחיות ודרישות משרד הבריאות.
ב	הוראות פיתוח 1. תבנה גדר רשת מחוטי פלדה מגולוון ע"ג יסוד בטון בגובה 20 ס"מ או קיר בנוי מבלוקים או בטון או סגירה מפנלים ממתכת צבועים בתנור בגובה של 2.0 מ'. קירות תומכים בין מגרשים יותר עד לגובה 2.0 מ' מפני הקרקע סופיים, הגבוה ביניהם. 2. תאורה חיצונית: לא תהיה תאורה הצפה כלפי חוץ.
ג	הוראות פיתוח סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב 1. בתא שטח מס' 2 לא תותר כל בנייה. 2. תוואי זיקת ההנאה ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט. 3. זכות המעבר בתא שטח זה תעוגן רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין. 4. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וזיקת הנאה למעבר בכלי רכב.
ד	איכות הסביבה

קרקע חקלאית	4.1
1. לא תותר אחסנת רעלים, למעט חומרי הדברה, דישון וחומרים מסוכנים לצורך הפעילות החקלאית של החווה וכן אחסון של דלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק. 2. בחווה לא תתקיים פעילות ייצור או פיתוח והפעילות לא תהיה כרוכה בפליטת לאוויר. 3. לאור השימושים הייחודיים בשלב הליך רישיון העסק תהיה אפשרות להוסיף תנאים סביבתיים במידת הצורך.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה			
				עיקרי						שרות		
קרקע חקלאית	1	40008	26590 (1)	70 (2)	26660	67	67	1	(4)	(4)	(4)	(4)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבנה השירות וחווה הריבוי - 1,850 מ"ר, חוות הגידול - 24,740 מ"ר.

(2) מרחב מוגן מוסדי.

(3) א. גובה המבנה מתייחס לגובה מפני 0.00 ועד פני בטון של הגג, לא כולל מסתור דוד או מעקה גג.

ב. גובה המבנים: חממות 9.00 מ' ומבנים קשיחים 6.00 מ'.

(4) כמסומן בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- היתרי בנייה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות לרבות לעניין פתרון הביוב.
 - תנאי להיתר בנייה - אישור פתרון ביוב על ידי יחידה סביבתית נגב מערבי, תכנית הביוב תכלול התייחסות לפתרון לעודפי ההשקיה, התקנת שוחת דיגום וכן אמצעים נוספים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי לבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאחר מוכרז כדין.
 - תנאי להיתר בניה למבנים חקלאים יהיה בהתיעצות עם משרד החקלאות.
 - תנאי להיתר בניה למבנים חקלאים יהיה בהתיעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת האמצעים להקמת מיתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
 - אישור גידול קנאביס רפואי בתחום התכנית מותנה באישור יק"ר - יחידת קנאביס רפואי במשרד הבריאות.
 - תכנית ניקוז ותשטיפים תוגש לתיאום עם היחידה סביבתית נגב מערבי. יש להתייחס בתכנית זו לניקוז גגות ומשטחים תפעוליים ושאינים תפעוליים.
 - תאורה תתוכנן כך שתהיה מוכוונת לפנים המגרש. תנאי להיתר בנייה תיאום תכנית התאורה עם רט"ג.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.2**פיתוח תשתית**

- בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מהתיל הקיצוני - 2.00 מ'
- מציר הקו - 2.25 מ'
2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהתיל הקיצוני - 1.50 מ'



פיתוח תשתית	6.2
מציר הקו - 1.75 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי מהטיל הקיצוני 5.00 מ' ומהציר הקו 6.50 מ' בשטח פתוח מהציר הקו 8.50 מ' 4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי מהטיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ' 20.00 מ') מציר הקו 20.00 מ' 5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו 35.00 מ' * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה. ה. פתרון הביוב של בית האריזה יהיה באמצעות חיבור האתר למערכת הביוב המרכזית של המושב ובתאום עם משרד הבריאות והיחידה הסביבתית.	
חניה	6.4
החניה תהייה בתחומי המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבנייה.	
היטל השבחה	6.5
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ-10 שנים מיום האישור.

