

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0884908

נווה - חווה לגידול קנאביס רפואי

דרום

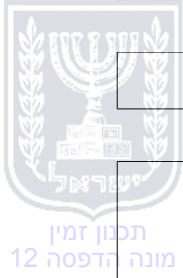
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/06/2021

להפקיד את התכנית

02/09/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מושב נווה, הנמצא בתחום מועצה אזורית אשכול, הוקם בשנת 2008 במסגרת הקמת יישובים חדשים לאחר פינוי גוש קטיף ומאכלס כיום כ-130 משפחות. במושב גידולי שדה, לולים מטעים ופרדסים. תכנית זו דומה בסוגה ובהיקפי הבינוי המוצעים בה לתכנית מספר 651-0707737 במושב בני נצרים אשר אושרה ב-25/08/2020. התכנית מציעה הקמת חוות ריבוי וגידול קנאביס לשימוש רפואי בקרקע חקלאית בחלקות ב' במושב (אין במושב חלקות א' בצמוד לחלקות המגורים) במרחק של כ-500 מ', מערבית לגדר המושב, בצמוד לשטח בו מאושרת תחנת מעבר לפסולת חקלאית (תכנית מס' 651-0318998). החווה כוללת מספר מבנים, חממות ומבני שירות וכן מתוכנן גידור ותאורה הנדרשת לצורך הגידול. הגדרת השימושים וזכויות הבנייה בתכנית נעשתה בהתאם לפרוגרמה שנקבעה בהתייעצות עם נציגי משרד החקלאות והגורמים המאשרים את המתקן בשלב ההקמה, כגון "היחידה לקנאביס רפואי" במשרד הבריאות וחברת "סקאל ישראל בע"מ". התכנית תואמה גם מול משרד הבטחון והמשרד להגנת הסביבה בהתאם להוראות תמ"א 35 ותמ"מ 14/4.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נווה - חווה לגידול קנאביס רפואי
מספר התכנית	651-0884908	
שטח התכנית	31.246 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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	134959
קואורדינאטה Y	563338

1.5.2 תיאור מקום

מושב נווה, בכיוון מערבי למושב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: נווה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נווה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39001	מוסדר	חלק		21

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 12



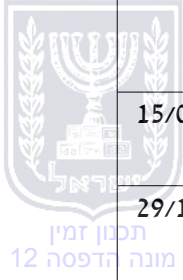
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 7 /02 /480.	5629	1644	15/02/2007
255 /02 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /255 ממשיכות לחול.	2759	134	29/10/1981



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם זאק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם זאק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	10: 01 10/05/2021	אברהם זאק	10/05/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מצב מאושר	10: 01 10/05/2021	אברהם זאק	10/05/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	אריאל מאיר		חלוצית ארבע - כפר שיתופי בע"מ	נווה	נווה (1)				4relm12@gmail.com
	אחר	יואל בן דוד		חלוצית ארבע - כפר שיתופי בע"מ	נווה	נווה (1)				yoelbd13@gmail.com
	אחר	אייל אגרוביץ		חלוצית ארבע - כפר שיתופי בע"מ	נווה	נווה (1)				agrovich@gmail.com
	אחר	ישראל אלדד		חלוצית ארבע - כפר שיתופי בע"מ	נווה	נווה (1)				yisraeldad@gmail.com
	אחר	צדוק רן		חלוצית ארבע - כפר שיתופי בע"מ	נווה	נווה (1)				mazkirnave1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה מטעם האגודה החקלאית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריאל מאיר		נווה - חלוצית ארבע - כפר שיתופי בע"מ	נווה	נווה				4relm12@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			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264252	08-6264250	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 - אדמ אדריכלות בע"מ	עומר	הגת	2	08-6651825	08-6651989	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 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 נווה.

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	1
סימון בתשריט	יעוד
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית
תאי שטח כפופים	1

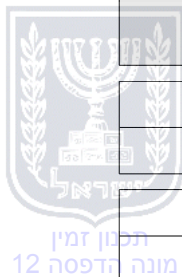
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	31,245.71	100
סה"כ	31,245.71	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	31,245.71	100
סה"כ	31,245.71	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתא שטח מס' 1 יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חוות הגידול לקנאביס רפואי, שתכלול את חממות הגידול. 2. ביתן שומר, חדר טרנספורמציה וצובר גז. 3. חניות עבור כלים חקלאיים ולרכבים פרטיים. 4. סלילת דרכי עפר, דרכי מצעים ודרכי גישה חקלאיות. <p>ב. בתא שטח מס' 1 בשטח המסומן ברסטר הנחיות מיוחדות יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חוות הריבוי / משתלה לגידול קנאביס רפואי, שתכלול: חדר חיטוי, חדרים לגידול, חדרים ליצור, משתלה. 2. 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. 3. ביתן שומר, חדר טרנספורמציה וצובר גז. 4. חניות עבור כלים חקלאיים ולרכבים פרטיים. 5. סלילת דרכי עפר, דרכי מצעים ודרכי גישה חקלאיות. <p>ג. כל שימוש במבנים שלא לשימושים המצוינים לעיל יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>ב</p> <p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תבנה גדר בגובה 2.0 מ' מרשת חוטי פלדה מגולוונים ע"ג יסוד בטון בגובה 20 ס"מ. קירות תומכים בין מגרשים יותרו עד לגובה 2.0 מ' מפני הקרקע סופיים, הגבוה ביניהם. 2. תאורה חיצונית: לא תהיה תאורה הצפה כלפי חוץ. <p>ג</p> <p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						
							מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש כללי			
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת (3)	70	70	21983	70 (2)	21913 (1)	31246	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מבנה השירות וחווה הריבוי - 1,920 מ"ר, חוות הגידול - 20,063 מ"ר, סה"כ - 21,983 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 בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. היתרי בנייה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות לרבות הצגת פתרונות מים, ביוב וניצול עודפי השקיה.

ב. 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.

ג. 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.

ד. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאים יהיה בהתייעצות עם משרד החקלאות.

ה. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאים יהיה בהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת האמצעים להקמת מיתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

ז. אישור גידול קנאביס רפואי בתחום התכנית מותנה באישור יק"ר - יחידת קנאביס רפואי במשרד הבריאות.

ח. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית ניקוז ותשטיפים בתיאום עם היחידה סביבתית נגב מערבי. יש להתייחס בתכנית זו לניקוז גגות ומשטחים תפעוליים ושאינם תפעוליים.

ט. תנאי להיתר בנייה תיאום תכנית התאורה עם רט"ג ותכנון התאורה כך שתהיה מכוונת לפני המגרש.

י. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

כ. 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

א. 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.

ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. איסור 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





	פיתוח תשתית	6.2
	<p>מהטיל הקיצוני - 1.50 מ' מציר הקו - 1.75 מ'</p> <p>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'</p> <p>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'</p> <p>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו 35.00 מ'</p> <p>* 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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	
	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים הנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>ה. פתרון הביוב של בית האריזה יהיה באמצעות חיבור האתר למערכת הביוב המרכזית של המושב ובתאום עם משרד הבריאות והיחידה הסביבתית.</p>	
	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12