

כ"ט בטבת התשע"ח
16 בינואר 2018
דת 2018-356

**סיכום ישיבה: מדיניות בנושא הקמת חוות לגידול קנאביס בתחום המחוז,
שהתקיימה בתאריך 19/12/2017 במשרדי מנהל התכנון - באר שבע**

השתתפו:

מר תומר גוטהלף – מתכנן המחוז
אדרי איריס לוי – מ"מ מהנדסת הועדה המקומית מרחבית - נגב מערבי
עו"ד אבי ויינברגר – יועץ משפטי לועדה המרחבית - נגב מערבי
עו"ד יאיר איתן – יועץ משפטי לועדה המרחבית - נגב מערבי
מר איזימן בוריס – מהנדס הועדה המרחבית - נגב מערבי הנכנס
מר אלון אורון – נציג משרד החקלאות
מר אלי בורנשטיין – יו"ר הועדה המרחבית - נגב מערבי
מר שגיב יצחק-פרר – מידען הועדה המרחבית - נגב מערבי
גבי יעל חכמון – מידענית הועדה המרחבית - נגב מערבי

מטרת הישיבה:

קביעת מדיניות בדבר אישור תכניות או מתן היתרי בניה לגידול קנאביס רפואי במושבים ובקיבוצים במחוז דרום.

רקע:

בועדה המרחבית נגב מערבי התקבלו לאחרונה בקשות רבות למידע, הן במושבים והן בקיבוצים בנוגע להקמת חוות לגידול קנאביס רפואי.

מהפניות למדים שלחוות הגידול נדרשים שטחים נרחבים עבור מבנים מקורים שימשו למעבדה, אחסנה כולל כספת וממ"ד. כמו כן נדרש גידור ומערכות מיגון מפני גנבות הנובעים מהשימוש הרגיש.

בשטחים הפתוחים חלה תכנית מאושרת מס' 102/02/1 – "מבנים חקלאים שיעודם חקלאי" המקנה 85% בניה עבור מבנים חקלאיים, 20 מ"ר עבור מחסן ו-150 מ"ר לסככה חקלאית פתוחה. זכויות אלה, אינן מספיקות לשימושים האמורים לשרת חווה לגידול קנאביס. המצב הסטטוטורי בעצם מביא אותנו למצב של הכנת תכניות מפורטות נקודתיות, אשר יובאו לדיון מוסדות התכנון. לאור זאת, הועדה המקומית מבקשת להבין מה המדיניות של המחוז בעניין.

נציג משרד החקלאות הציג את הסטנדרטים והדגשים לקבלת המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר להקמת מבנים לגידול קנאביס רפואי וכן ציין כי גידול קנאביס והמבנים המשרתים אותו הינם בגדר שימוש חקלאי.

לעיסוק בקנאביס יש שרשרת יצור הכוללת ריבוי באמצעות משתלות, גידול ועיבוד ראשוני (הכולל גיזום תפוחת יבוש ועוד), יצור/הפקה באמצעות מפעלים למיצוי החומר הפעיל, אכסון והפצת התוצרת החקלאית וניפוק ומכירה. החווה לגידול קנאביס מצריכה שטח עבור שימוש לחממות, חדר עבודה ידנית, חדר יבוש וקירור, חדר אריזה, חדר ציוד, ביתן שומר, מבואת כניסה, חדר כספת עבור אריזות גמורות, מעבדה ודגימות וכן חדר אוכל/שירותים ומשרדים בהיקף מינימלי. עבור החווה נדרש גידור היקפי, מלונות לכלבים וטיפול צמחי בהיקף החווה.

עמדת משרד החקלאות היא שתינתן עדיפות להקמת החוות בצמידות דופן לשטח המיועד לפיתוח הישוב, היינו במושבים - בחלק החקלאי של חלקת א' ובקיבוצים - ביעוד למבני משק. היקף החממות בחלק החקלאי של חלקה א' ובייעוד "מבני משק" יקבע בהתאם לזכויות הבניה המותרות במקרקעין ועד ל-75% מיעוד הקרקע. גודל המבנים המיועדים לטיפול בתוצרת החקלאית, יומלץ בהתאם להיקף הגידול ולא יותר מ-2,000 מ"ר.

ככל ותגוש תכנית נקודתית בשטח הפתוח, מבחינת משרד החקלאות, המגיש יידרש להציג מסמך חלופות ישימות למיקום חוות הגידול. המסמך יציג במיפוי ובהסבר את אמות המידה לכל חלופה והסבר על בחירת החלופה הנבחרת. כאשר אמות המידה יכללו פירוט בנוגע: לבעלות, נצפות, נגישות, התאמה לפעילות חקלאית, פגיעה בשטח הפתוח ושימוש במבנים קיימים. המשרד ישקול את החלופות וימליץ מבחינתו על החלופה המועדפת תוך מתן עדיפות לחווה שפוגעת באופן מינימלי בשטח הפתוח והסמוכה, ככל הניתן, לשטח המיועד לפיתוח. גם במקרה זה היקף החממות יקבע בהתאם לזכויות הבניה בתכנית ועד 75% משטח תא השטח וגודל המבנים לטיפול בתוצרת החקלאית יהיה עד 750 מ"ר.

הבקשות להיתר בניה ינתנו בכפוף לתכנית המאושרת הקובעת שימושים להקמת חממות ומבנים חקלאיים לרבות זכויות בניה וכן בכפוף להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות בנושא.

נציגי הועדה המקומית נגב מערבי, העירו כי במספר ישובים קיימת כבר היום התנגדות של האגודה להקמת החוות בתחום המושב שכן החוות עלולות להוות מוקד לפגיעה וגנבות ועלולות להוות מגבלה של שמירת מרחקים משימושים אחרים, כגון לולים ובכך לצמצם את הפעילות החקלאית של בעלי הנחלות הגובלות וכן ציינו כי בנוגע להקמת חוות בחלקות ב' של המושב, עפ"י התכנית החלה במקרקעין מס' 102/02/1 זכויות הבניה אינן מספיקות לפרוגרמה המבוקשת.

סוכם:

1. מתכנן המחוז מאמץ את מדיניות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לפיה חוות לגידול קנאביס רפואי הינן בגדר שימוש חקלאי.
2. ככלל הקמת חוות לגידול קנאביס בתחום המושבים יתאפשרו, בעדיפות ראשונה, בהתאם למתווה כדלקמן:
 - א. החוות יוקמו בתחום החלק החקלאי של חלקות א'.
 - ב. על המקרקעין קיימות תכנית מאושרת המתירה הקמת חממות ומבנים חקלאיים וכוללת זכויות בניה לצרכים הדרושים לקיום החווה.
 - ג. היתרי בניה ינתנו בכפוף לאמור בסעיף א' ו-ב' לעיל ובכפוף להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
3. במקום בו אין תכנית מאושרת כאמור בסעיף 2.ב לעיל, על המבקש יהיה להכין תכנית מפורטת אשר תפרט את השימושים ואת זכויות הבניה הנדרשות להקמת חממות ומבנים חקלאיים.
4. הקמת חווה לגידול קנאביס בחלקות ב' של המושב, הינה בעדיפות נמוכה, תיבחן באחת משתי האפשרויות:
 - א. המועצה האזורית תיזום תכנית לכל שטח המועצה שתבחן בראיה כוללת את איזורים שבהם יותרו הקמת חוות לגידול קנאביס אשר תקבע הוראות זכויות ומגבלות בניה, כך שמכחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. התכנית תתוכנן בהתאם לאמות המידה המנחות את משרד החקלאות כמפורט לעיל תוך בחינת התכנית בראיה סביבתית נופית והשפעתה על השטחים הפתוחים.
 - ב. במושב בו, מסיבה כלשהי, לא תתאפשר הקמת החווה בתחום החלק החקלאי של חלקה א', אגודת המושב תהיה רשאית להכין תכנית נקודתית, אחת למושב, בתחום חלקות ב' שתיתן מענה לכלל בעלי הנחלות במושב המעוניינים בסוג חקלאות זה. התכנית תקבע שימושים, זכויות ומגבלות בניה ותותאם לעקרונות התכנון ולאמות המידה של משרד החקלאות ופיתוח הכפר כמפורט לעיל. התכנית תתוכנן בצמידות דופן לתחום הפיתוח של המושב. כמו כן, התכנית תכלול מנגנון השמדה עצמית אשר תתבטל אחרי מס' שנים, ככל והיא לא תיושם.
5. היקפי הבינוי המירביים להקמתן של החוות יהיו בהתאם למדיניות משרד החקלאות הקובעת, כאמור לעיל, שטחים רחבים יותר בחלק החקלאי של חלקות א' ושטחים מצומצמים יותר בשטחים הפתוחים.

6. הקמת חוות בתחום הקיבוץ תתאפשר עפ"י המתווה שלהלן:
- א. קיימת תכנית המתירה הקמת חממות ומבנים חקלאיים וכן כוללת זכויות בניה ביעוד "מבני משק" - ראוי שהחוזה תוקם בתחום יעוד זה.
 - ב. במקרה של תכנית מפורטת לקיבוץ הכוללת בתחומה שטח ביעוד "קרקע חקלאית" המתירה בשטח הקמתן של חממות וכוללת זכויות בניה, חוות הקנאביס תוקם ביעוד כאמור בצמידות דופן לבינוי קיים והמבנים הנילויים המיועדים לטיפול בתוצרת החקלאית יוקמו ביעוד מבני משק שבתחום הקיבוץ.
7. מתכנן המחוז ממליץ לוועדה המקומית לשקול להתנות בתנאי הסף דרישה לקבלת אישור היחידה לקנאביס רפואי - יק"ר במשרד הבריאות, האמונה על הסדרת תחום זה

רשמה : אריאלה חדד