



**מבוא לתכנית מפורטת מס' 68/101/02/20**

בשנים הראשונות להקמת קיבוץ טללים הוקם לידו מפעל בטון מבלי ששונה בהתאם ייעוד הקרקע. תכנית זו באה להסדיר את מפעל הבטון במסגרת חוק התכנון והבניה ע"י שינוי בייעוד הקרקע משטח חקלאי לאזור תעשייה, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת זכויות בניה התואמות את הבניה הקיימת בפועל בלבד. האזור החקלאי המקיף את המפעל נכלל בתכנית על מנת להבטיח את שיקומו והסדרתו כתנאי למתן היתרי בניה. הגישה למפעל היא דרך כביש הכניסה לשוב. קו הבניין לצד כביש הכניסה רחוק במיוחד (55 מ'!) כדי לאפשר מעבר דרכי גישה יחד עם עבודות עפר וגינון להצנעת המפעל מכביש הכניסה לשוב.

א. כללי

1. מחוז: הדרום
2. נפה: באר שבע
3. מועצה אזורית: רמת הנגב
4. מקום: קיבוץ טללים, נ.צ.מ. 178.400/544.350.
5. גוש: 39012
6. חלק מחלקה: 10
7. שטח התכנית: 13.04 דונם
8. יוזם ומגיש התכנית:  
קיבוץ טללים ד.ג. חלוצה 85545 (מורשה חתימה: עוזי דלל, ת.ז. 059567719)  
מס' טלפון נייד 0577502011
9. עורך התוכנית:  
אדרי' אסף קשטן, מס' רשיון 25467, א.ב. תכנון, ת.ד. 25256, ת"א 61251.  
טל': 036233777, פקס: 036233700.
10. בעל הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל.  
חוכרים: קיבוץ טללים, הסוכנות היהודית.
11. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 68/101/02/20, קיבוץ טללים, מפעל בטון, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
12. מסמכי התכנית:  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
12.1 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
12.2 תשריט ערוך בקנה מידה 1:1000 (להלן: "התשריט").
13. מטרות התכנית:  
13.1 שינוי ייעוד הקרקע משטח חקלאי לאזור תעשיה.  
13.2 שינוי ייעוד הקרקע משטח חקלאי לשטח פרטי פתוח.  
13.3 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.  
13.4 קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, אחוזי הבניה, הנחיות בינוי, הוראות לפיתוח תשתיות ואספקת שירותים, הוראות כלליות לביצוע ניקוז וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בייעודי הקרקע כמפורט לעיל.
- 13.5 שטח בניה עיקרי כולל = 100 מ"ר, שטחי שירות = 60 מ"ר.
14. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר רמת נגב מס' 101/02/20. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות על שטחה תהיה תכנית זו עדיפה על תכניות אחרות.

#### **15. הפקעות לצורכי ציבור:**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

#### **16. חלוקה ורישום:**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.

#### **17. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.**

### **ב. תנאים למתן היתרי בניה**

#### **1. כללי:**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:

#### **2. פסולת בניין:**

בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה (לאחר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין) התואם לכמות שהוערכה.

#### **3. ביוב:**

היתרי בניה יוצאו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תחילת ביצוע עבודות בפועל לבריכות השיקוע ותחנת השאיבה. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לכך שלשפכים קיים בפועל פתרון קצה מתאים.

#### 4. תכנית בינוי וחלוקה למגרשים :

תנאי למתן היתרי בניה באזור התעשייה יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת. התכנית יכולה להיות לאזור שלם או לחלק ממנו. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, אופיים הארכיטקטוני, גודלם, דרכי הגישה וסדרי התנועה באזורים, פרטי פיתוח, אמצעי הסתרה וגינון בשטח המקיף את אזור התעשייה וברצועה הצמודה לכביש הגישה, פתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות). הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נספח נופי, עיצובי וארכיטקטוני, כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי. לא תותר חלוקה למגרשים באזור התעשייה.

#### 5. סוללות עפר, מסלעות, אצירת אשפה, גדרות וקירות בגבולות המגרש :

הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש במסגרת הכנת תכניות פיתוח לצורך מתן היתרי בניה את הדרישות הבאות בכל תחומי המגרשים לרבות מחוץ לקווי הבניין :

5.1 הקמתם של סוללות עפר, מסלעות, קירות וגדרות בהתאם להנחיות שלהלן.

5.2 נטיעת משוכות ושיחים במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית, אם כחלק מקירות וגדרות הגבול ואם לאו.

5.3 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לאצירת האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

#### 6. שיקום שטח חקלאי :

תנאי למתן היתרי בניה באזור התעשייה יהיה שיקום בפועל של השטח החקלאי המקיף את אזור התעשייה לרבות הטמנת ערימות לתוך בורות, החלקת הקרקע וסילוק פסולת למקום שפך מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. תותר הקמת סוללות עפר מגוננות בסמוך לגבול אזור התעשייה.

#### 7. מצללות :

תותר הקמת מצללות לפי תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), ובהתאם להנחיות שלהלן.

#### 8. תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה :

היתרי הבנייה יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה לצורך מזעור המפגעים הסביבתיים הנובעים מפעילות המפעל.

#### ג. תכליות, שימושים והנחיות בניה

##### 1. כללי :

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכליות המפורטות והמותרות ברשימת התכליות להלן.

## 2. דרכים:

- 2.1 אזורים אלה מיועדים להתוויית דרכים, חניות ושטחים להולכי רגל ולאופניים, לרבות שטחי גינון וריצוף ומתקנים לשירות הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- 2.2 באזורים אלה לא תותר הקמת מבנים ולא תבוצענה עבודות למעט השימושים והתכליות הבאים: דרכים, חניות, מדרכות, שבילים להולכי רגל ולאופניים ודרכי שירות, רחבות מרוצפות, מפרצי חניה, מערכות תאורת דרכים, ניקוז עילי ותת-קרקעי, מערכות תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות (בכפוף להוראות פרק ד' להלן) כגון: קווי ביוב, מים, תקשורת לסוגיה, קווי חשמל תת קרקעיים, מתקנים לאצירת אשפה, גינון, עיצוב נוף, מתקנים כגון: ספסלים, מתקני משחק, מתקנים למי שתייה, פיסול, פרגולות, תמרורים, שלטי הכוונה ומודיעין.
- 2.3 רוחב הדרך, עפ"י המסומן בתשריט.
- 2.4 קו בניין יימדד מקצה רצועת הדרך כמסומן בתשריט.

## 3. אזור תעשייה:

מיועד למפעל בטון או לשימושי תעשייה אחרים שיעמדו בכל התנאים והדרישות שלהלן, ולמבנים נלווים כגון: משרדים, מחסנים, חדרי שירותים, מתקנים פתוחים ו/או מקורים המיועדים לטיפול ואחסון של חומרים, מתקנים לאשפה ופסולת, מבנה לשומר, פיתוח השטח, גינון, סוללות עפר, מסלעות, גדרות וקירות, חניה ודרכי שירות, קווי תשתית תת-קרקעיים ועיליים ומתקנים הנדסיים כגון משאבות מים וביוב, תחנות טרנספורמציה וכדו'.

יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.

ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים. לא תותר הקמת תחנת כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסון של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

הרצועה שמחוץ לקווי הבניין, ובמיוחד קו הבניין הקדמי בגבול עם דרך מס' 1, מיועדת לדרכי גישה, פיתוח נוף, מסלעות, קירות וגדרות, גינון וצמחיה, שבילים, מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, רחבות, מפרצי חניה, מצללות

(פרגולות), שילוט, פסלים, פיסול סביבתי. ברצועה שמחוץ לקו הבניין הקדמי בגבול עם דרך מס' 1 לא תותר הקמת קירות.

#### 4. שטח פרטי פתוח

באזור זה יותרו השימושים והתכליות שלהלן: עבודות עפר, מסלעות, גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, שבילים להולכי רגל ואופניים, רחבות מרוצפות, מפרצי חניה, מעבר לרכב שירות וחירום, מתקנים כגון: מתקני משחק, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות (פרגולות), פסלים, פיסול סביבתי, תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי ביוב, מים, תקשורת לסוגיה, קווי חשמל וכדו'.

#### 5. שטח הקלאי

באזור זה יותרו שימושים ותכליות בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.

#### 6. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות הבניה:

6.1 מצב קיים: לא נקבעו זכויות בניה

6.2 מצב מוצע:

ט"ו	י"ד	י"ג	י"ב	י"א	היקפי בניה מרביים במגרש (מ"ר/%)					ה'	ד'	ג'	ב'	א'
					מטרות שרות (1)			מטרות עיקריות						
					י'	ט'	ח'	ז'	ו'					
					קומה א'	קומת קרקע	מרתף	קומה א'	קומת קרקע					
קווי בניין	גובה ומס' קומות מרבי	תכנית שטח מרבית	סה"כ עיקרי שרות + שרות	סה"כ שטח עיקרי	10	60	0	20	100	-	לא תותר חלוקה	1300		אזור תעשייה
כמסומן בתשריט	10 מ' שתי קומות (4)	160 מ"ר	160 מ"ר	100 מ"ר	10 מ"ר (3)	60 מ"ר		20 מ"ר (2)	100 מ"ר					

#### הערות לטבלה:

- (1) סככות פתוחות, חדרי מכונות, ומבני עזר ייחשבו כשטחי שירות.
- (2) ובלבד שסה"כ שטח עיקרי במגרש לא יעבור את הרשום בעמודה י"א.
- (3) ובלבד שסה"כ שטח שירות במגרש לא יעבור את הרשום בעמודה ט'.
- (4) תותר חריגה בגובה למתקנים בלבד.

#### ד. הוראות כלליות לתכנית

##### 1. הנחיות לתשתיות:

כל מערכות התשתית יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות. להוציא באזור התעשייה, כל קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים. לא יונחו כל צינור מים, כבל, ביוב, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מבלי לקבל אישור והיתר מהועדה המקומית.

##### 1.1 ביוב:

בהתאם לתכנית ביוב, באישור הרשויות המוסמכות.

##### 1.2 ניקוז:

1.2.1 הניקוז בתחום הדרכים יעשה באמצעות תעלות ניקוז לצדי הדרכים.

1.2.2 תכנית ניקוז כללית תוגש לאישור רשות הניקוז.

### 1.3 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

### 1.4 מקלטים, מרחבים מוגנים:

בתחום התכנית יתוכננו ויבוצעו מקלטים ומרחבים מוגנים רק ע"פ דרישות הג"א ובאישורו.

### 1.5 הוראות בינוי ופיתוח בקרבת קווי השמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי השמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו השמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו השמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו שמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו שמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו שמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו שמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי שמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת השמל, מחוז הדרום.

### 1.6 מערכת תאורה:

לאורך הדרכים הציבוריות תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

### 1.7 מערכות תקשורת:

תשתיות של מערכות תקשורת תהיינה תת-קרקעיות, בגבול המגרש ו/או בכניסות למבנים יוקמו ארונות סעף בגומחות בנויות.

### 2. פיתוח סביבתי:

2.1 ברצועה שמחוץ לקווי הבניין, ובמיוחד קו הבניין הקדמי בגבול עם דרך מס' 1,

יידרש פיתוח נוף לרבות גינון וצמחיה, מסלעות, קירות וגדרות, שבילים ומתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות (פרגולות), שילוט,

פסלים, פיסול סביבתי. ברצועה שמחוץ לקו הבניין הקדמי בגבול עם דרך מס' 1

לא תותר הקמת קירות. כן יותרו ברצועה זו דרכי גישה, רחבות ומפרכי חניה.

2.2 שילוט הכוונה ייעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים

תהיה אחידה ותואמת את השילוט בישוב כולו. השילוט יהיה בתחומי המגרש.



פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד.

2.3 כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

2.4 גדרות וקירות יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ו/או כחלק מבקשה להיתר.

2.5 גובה קיר או גדר בגבול מגרש לא יעלה על 2.5 מ' מעל לגובה מפלס הקרקע הגבוה לאורך אותה פיאה. במקרה של קיר תומך בגבול המגרש יותר להקים קיר מעליו רק בנסיגה של 60 ס"מ לפחות מקצה הקיר התומך אל תוך המגרש, מגובה הקרקע במגרש ומעלה.

2.6 גדרות, קירות ופתחים בתוכם יהיו תמיד מלבניים, מישוריים ואנכיים. גדר תהיה גדר רשת או סריג פלדה מרוחקת ומגולוונת, קיר יהיה בגימור אבן מסותתת מרובעת, טיח חלק או מחוספס, בטון גלוי או שילוב בין אלה, כולם או חלקם.

2.7 דלתות ושערים יבוצעו מפלדה מגולוונת או צבועה בצבע עמיד בתנאי חוץ ו/או מעץ בלבד. דלתות ושערים בגבולות מגרשים יתוכננו כך שבעת פתיחתם לא יבלוט כל חלק מהם מגבול המגרש החוצה.

2.8 על הגדרות והקירות בגבולות המגרש לא תורשה התקנה של מתקנים, צינורות וכבלים חיצוניים פרט לשלט אחד למגרש וגופי תאורה.

2.9 עגלות ומתקני אשפה וכן חיבורי תשתיות הנדסיות יתוכננו בגומחות במידות ומחומרים שייקבעו ע"י הועדה המקומית.

2.10 מצללות יבוצעו מחומרים עמידים בתנאי חוץ. גובה מצללות לא יעלה על 4 מ'.

### **3. אספקת שירותים:**

#### **3.1 איסוף אשפה:**

3.1.1 אשפה תיאצר במקומות אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה ובאחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.

3.1.2 תכנית הבינוי אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת האשפה ו/או פסולת כלשהי, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.

3.1.3 לא תותר כל אצירה ו/או סילוק של אשפה או פסולת למקומות אחרים מחוץ לתחום המבנים והמתקנים המיועדים לכך.

#### **3.2 אספקת מים:**

אספקת המים תבוצע באחריות הרשות המקומית.

### 3.3 אספקת חשמל:

3.3.1 אספקת החשמל - מרשת החשמל לישראל.

3.3.2 קווי אספקת החשמל יהיו תת-קרקעיים ברצועות הדרכים המוכרזות.

3.3.3 הכניסות לתחומי המגרשים תהיינה תת-קרקעיות.

### 4. עתיקות:

4.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור

מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

4.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי

בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי

תנאי רשות העתיקות.

4.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות

התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו

כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר

שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או

תוספות שמשמעותם פגיעה בקרקע.

4.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה /

חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות

זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

### 5. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

**ה. חתימות ואישורים**

יוזם/מגיש התוכנית: קיבוץ טללים

(מורשה חתימה: עוזי דלל, ת.ז. 059567719)

*[Handwritten signature]*  
**קיבוץ טללים**

המתכנן: אדרי' אסף קשטן, א.ב.מתכננים.

*[Handwritten signature]*  
**חאפנים בע"מ**

*תגבי טלע  
אש תחם תכנו*

**בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל**  
מיוזמת עם רשות התכנון המוסמכת.  
התייחסו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר כשק-  
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכ-  
התאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כי  
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
כל תווה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מודגה בזה כי אם נעשה או ייעשה עי-  
ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתתימתנו  
על התכנית הכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
יחזור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש  
זאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכו-  
ואחרת הפומרת לנו פניה הסכם כאמור ועפ"י כל דין  
שכן התייחסנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
**מינהל מקרקעי ישראל**  
מ"הו הדירים *22/11/19*

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת הנגב:

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום: