

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-0864900

מפעל הולנדיה א.ת שדרות

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/11/2022

להפקיד את התכנית

15/08/2023

י"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

מדובר בתכנית להרחבת מפעל הולנדיה אזור התעשייה שדרות בשל צמיחת המפעל בשנים האחרונות ובשל מחסור בשטחים פנויים באזור התעשייה הקיים בשדרות, מתוכננת הגדלה של אולם הייצור הקיים מדרום מזרח.

קו קולחין 70" (הקו השלישי לדרום הארץ) המגיע מהשפד"ן, עובר כ-180 מ' מזרחית לגבול התכנית, כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	611-0864900	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	30.793 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

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	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
------------------	---	--

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	
--	----	--



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שדרות
קואורדינאטה X	163258
קואורדינאטה Y	603636

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות	אמסטרדם		

שכונה אזור תעשייה דרומי

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2327	מוסדר	חלק		8
2484	מוסדר	חלק		20, 28, 41

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**

שדרות

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	שטחים מוגנים	3740	8688	תכנית זו מחליפה את תכנית תמא/22, תמא/34 ותמא /34 4/ב	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
24/06/1971			1732	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ת/ 12 / 11 / 4 ממשיכות לחול.	שינוי	ת/ 12 / 11 / 4
26/08/1979			2560	תכנית 21 / 03 / 105 / 5 זהה לתכנית (7/03/109/1)	החלפה	21 / 03 / 105 / 5
27/08/1981		2666	2740	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 148 / 2 ממשיכות לחול.	החלפה	7 / 03 / 148 / 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבירם דותן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירם דותן		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10: 34 20/06/2023	יוסף כהן	04/01/2023	1		רקע	טבלאות הקצאה
לא		12: 42 09/01/2023	אבירם דותן	27/10/2022	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, שדרות עירית (1)			שדרות			08-6620222		chelih@sed erot.muni.il
	פרטי	אבי בר ססת הולנדיה נכסים בע"מ (2)			שדרות			054-2376001		rafi@hollan dia.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: בר לב 4.

(2) כתובת: אמסטרדם 2.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, שדרות לתכנון ובניה			שדרות	(1)		08-6620222		chelih@sederot.mun i.il
פרטי	אבי בר ססת הולנדיה נכסים בע"מ			שדרות	(2)		054-2376001		rafi@hollandia.co.il

(1) כתובת: בר לב 4.

(2) כתובת: אמסטרדם 2.

**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	אבירם דותן	27988508	אס אדריכלים	כפר סבא	(1)		073-7880763		as@as- arc.com
מודד	מודד	יוסף כהן	699	משב מדידות ושרותי ביצוע בע"מ	ראשון לציון	(2)		03-9414820		mashav@mas havmed.co.il

(1) כתובת: איינשטיין 3 כפר סבא.

(2) כתובת: משה לוי 14 א.ת.ח ראשלי"צ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת שטח עבור מפעל תעשייה קיים הולנדיה, באזור התעשייה בשדרות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים ביעודי קרקע, משצ"פ וקרקע חקלאית ליעוד תעשייה.
2. איחוד וחלוקת מגרשים.
3. הוספת זכויות בניה.
4. קביעת התנאים בהליך הרישוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	2,1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	2,761	8.97
שצ"פ	5,828	18.93
תעשייה	22,203.96	72.11
סה"כ	30,792.96	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	30,793.31	100
סה"כ	30,793.31	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תעשיה, בתי מלאכה ומיתקני אחסנה. כמו כן, מקלטים, מיגונים ומתקני תשתית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>איכות הסביבה</b> לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור).  לא יותרו שימושים העלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סיביבתי.
<b>ב</b>	<b>הוראות בניו</b> חומרי הגמר החיצוניים יהיו באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך והגגות יהיו תואמים לגגות המבנים הקיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	שרות				
(4)	(4)	(4)	(4)	10	(2) 85	85	(1)	25	60	20211	1	תעשייה	תעשייה
(4)	(4)	(4)	(4)	10	(2) 85	85	(1)	25	60	8589	2	תעשייה	תעשייה

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) תותר בניית חניון בקומת המרתף עד גבול המגרש.
- (2) מעל 0.00 שיקבע על ידי הוועדה המקומית.
- (3) מרתף לטובת חניה או מתקנים טכניים.
- (4) כמופיע בתשריט מצב מוצע.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז ותשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. אישור משרד הבריאות לעניין פתרון ביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>ג. תנאי לפיתוח באזור יהיה הסדרת קו השפכים מאזור התעשייה עד למט"ש והתאמתו לספיקות.</p> <p>ד. היתרי הבניה יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>ו. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ז. הוצאת היתר בניה למבנה חדש באזור זה מותנה בתוכנית בינוי לתא השטח כולו שתכלול את גמר הגבהים וניקוזים.</p> <p>השימושים הקיימים והמוצעים, חניות, שבילים, שטחי גינון, מתקני תשתית גדרות, חומרי גמר, גבהים וניקוזים.</p> <p>ח. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לכיוון הכביש ולא למגרשים הגובלים, בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ט. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>י. תנאי למתן אישור בניה למבנה בקו בניין אחורי 0- יהיה בניית קיר אטום</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה ועפ"י התקן הארצי.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לחוק התכנון והבניה</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו תחת קווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.</p> <p>1. קו חשמל במתח נמוך, עם תילים חשופים עד- 2.00 מ'.</p>	<p><b>6.5</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

חשמל	6.5
<p>עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים עד- 1.50 מ'.</p> <p>2. קו חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו. (קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים). מהתיל הקיצוני-5.00 מ'</p> <p>3. קו חשמל במתח גבוה עד 160 ק"ו. (קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים). מהתיל הקיצוני-11.00 מ'</p> <p>4. קו חשמל במתח גבוה מעל 400 ק"ו. (קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים). מהתיל הקיצוני-21.00 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, ישנה הדפסה 18 לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי חגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים המינימלים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>א. מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון, וכו'.</p> <p>ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעות זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים למתחם עפ"י הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>ג. ניקוז:</p> <p>נגר עילי החשוד כמזוהם יופנה לטיפול קדם בטרם הזרמתו למערכת הניקוז.</p> <p>נגר מזוהם לא יוזרם בשום שלב למערכת הניקוז האיזורית.</p> <p>באיזור תעשייה יש חובה להפריד זרמים, נגר גגות יופנה למערך הניקוז ללא מעבר בזרימה חופשית בשטח המפעל ונגר חצרות תפעוליות יופנה למערך השפכים המפעלי.</p> <p>ד. מערכת הביוב של הבינוי בתכנית כולה תחובר למערכת הביוב העירונית.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>בשטח התוכנית יש להקפיד בנושא של מניעת זיהום מי נגר עילי ומי תהום.</p> <p>אין לבנות בניה משמרת מים בתחום התוכנית.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.8
<p>א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	

<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באיזור. ג. היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס תעודה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. פסולת ברת מיחזור תופרד לשלושה סוגים ועל פי הוראות חוק המחזור והתקנות התקפות לפסולת תעשייתית. 2. לכל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד. 3. פסולת תעשייתית לא תישאר במכולות הפינוי יותר מיומיים בתקופת הקיץ ושלושה ימים בתקופת החורף (מניעת מטרדי ריח). פסולת תעשייתית תפונה לאתר פסולת מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. 4. יובטחו דרכי טפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מיפגעי תברואה, מיפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>מקלטים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

10 שנים מיום החלטה.



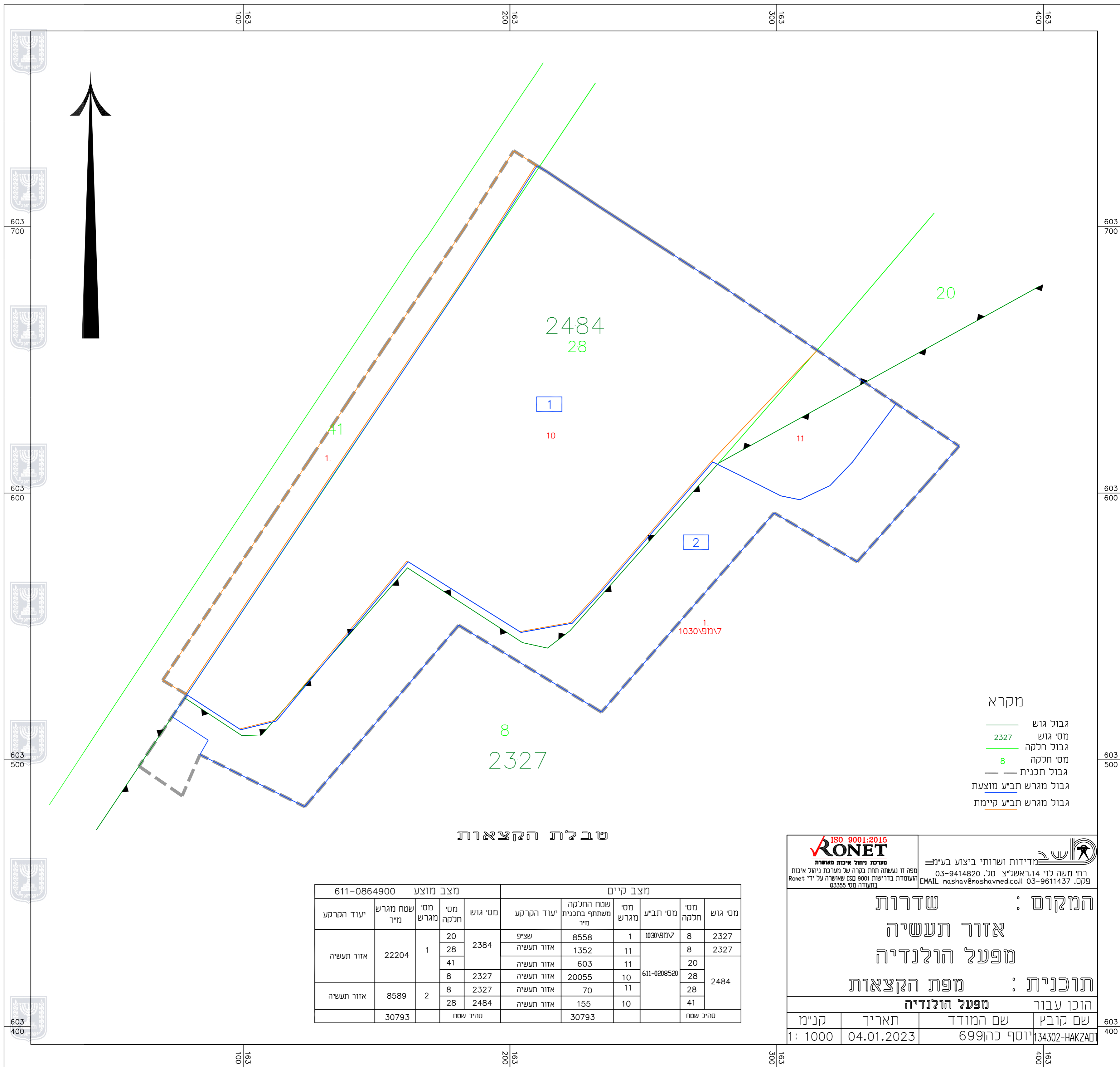
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**RONET** ISO 9001:2015  
 מערכת ניהול איכות מאושרת  
 מפה זו נעשתה תחת בקרה של מערכת ניהול איכות רשומה בדרישות ISO 9001 שאושרה על ידי Ronet בעמדה מס' 03355

מדידות ושרותי ביצוע בע"מ  
 רח' משה לוי 14 ראשני'צ טל. 03-9414820  
 פקס. 03-9611437 EMAIL: mashav@mashavmed.co.il

**המקום : שדרות**  
**אזור תעשיה**  
**מפעל הולנדיה**  
**תוכנית : מפת הקצאות**  
**הוכן עבור מפעל הולנדיה**

שם קובץ	שם המודד	תאריך	קנ"מ
134302-HAKZAOT	יוסף כהן 699	04.01.2023	1: 1000