

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## נספח קווי בניין והעברת זכויות מקומה לקומה

משרד הפנים  
מחוז מרכז

29 03 2009  
נת קבל

תיק מס'

### הוראות התוכנית

תכנית מס': נת/מק/44/348/א'

שם תוכנית: מפעל "פלנטקס"

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: נתניה  
סוג תוכנית: מתאר מקומית ברמה מפורטת

### אישורים

מתן-תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית נתניה</p> <p>אישור תוכנית מס' נת/מק/44/348/א'</p> <p>הועדה הסקימט החליטה לאשר את התוכנית</p> <p>בישיבה מס' 1 ביום 14.09.09</p> <p>מהנדס הועדה</p> <p>הממונה על המחוז</p>	
---	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לשנות את קווי הבניין במתחם הנדון לקו 0, ולנייד שטחים מקומה לקומה לטובת תכסית של עד 50%.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מפעל "פלנטקס"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יורסם ברשומות
נת/מק/348/44/א'	מספר התוכנית		
33.330 דונם	שלב	1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים להפקדה	מספר מהדורה בשלב	1.3 מהדורות	
1	תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התוכנית	יורסם ברשומות
• תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחיקו את המיותר : 62 א(א) סעיף קטן 4.9 , 62 א (ג)	לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק		
• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		

(1) אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.  
עמוד 3 מתוך 18

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

188765-189010 קואורדינטה X  
691927-692135 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם מפעל "פלנטקס"

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית נתניה

התייחסות לתחום הרשות • כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נתניה

יישוב שכונה רחוב מספר בית המסגר, הכדר, הפלדה

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8235	• מוסדר	• חלק מהגוש	51 70 71 72 73 95 96	41,50,88

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות – לא רלוונטי**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית – לא רלוונטי**

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.8.1982	2844	כמפורט בגוף התקנון תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית, למעט ההוראות ששונות בתכנית זו	<ul style="list-style-type: none"> <li>כפיפות</li> <li>שינוי</li> </ul>	נת/7/400
21.9.1960	792	כמפורט בגוף התקנון תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית, למעט ההוראות ששונות בתכנית זו	<ul style="list-style-type: none"> <li>כפיפות</li> <li>שינוי</li> </ul>	נת/3/348
26.6.1978	2447	כמפורט בגוף התקנון תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית, למעט ההוראות ששונות בתכנית זו	<ul style="list-style-type: none"> <li>כפיפות</li> <li>שינוי</li> </ul>	נת/3/348/א'
28.3.1996	5	כמפורט בגוף התקנון תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית, למעט ההוראות ששונות בתכנית זו	<ul style="list-style-type: none"> <li>כפיפות</li> <li>שינוי</li> </ul>	נת/3/348/א' הסבת תכנית
22.06.78 11.03.98	2447 4628	כמפורט בגוף התקנון תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית, למעט ההוראות ששונות בתכנית זו	<ul style="list-style-type: none"> <li>כפיפות</li> <li>שינוי</li> </ul>	נת/מק/44/348
			<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד' אילן גרניך	10.02.08		18	ללא	מחייב	הוראות התוכנית
		אד' אילן גרניך	10.02.08	1		1:250	מחייב	נספח קווי בניין
		מרת מתנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ	10.02.08	1		1:250	מחייב	נספח תניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על התשיטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**מגיש התוכנית**

**1.8.1**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-8339053		09-8604333	רח' הקודר א.ת. ישן קרית אלעזר, נתניה	520031980	"פלנטקס" בע"מ	"פלנטקס" בע"מ			דד בן-דב	
		09-8339053		09-8604333	רח' הקודר א.ת. ישן קרית אלעזר, נתניה	510534209	פרמה פלנטקס בע"מ	פרמה פלנטקס בע"מ			גדי סרי	

**1.8.2**

**זום: בועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-8339053		09-8604333	רח' הקודר א.ת. ישן קרית אלעזר, נתניה	520031980	"פלנטקס" בע"מ	"פלנטקס" בע"מ			דד בן-דב	

**1.8.3**

**בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
	09-8339053		09-8604333	רח' הקודר א.ת. ישן קרית אלעזר, נתניה	520031980	"פלנטקס" בע"מ	"פלנטקס" בע"מ	דד בן-דב			מחוקן אתר המיידת: חוכר

**1.8.4**

**עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
	03-6420524	050-5616939	03-6420523	בולדצ'ק 19 ת"א		לג-גויג' אדריכלים	לג-גויג' אדריכלים	105076	013290879	אילן גויג'	אדריכל	עורך ראשי מודד שמאי יועץ תכנון (כד)

17/11/2008

עמוד 7 מתוך 18

**1.9 הגדרות בתוכנית**

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינויים במבנה תעשייתי קיים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת קווי בנין 0.0 בגבולות החלקות בכל תחום התכנית עפ"י סעיף 4א(א)62  
 ב. ניוד זכויות מקומות עליונות לק. קרקע עפ"י סעיף 5א(א)62.  
 ג. הגדלת תכסית ל 50%.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית – לא רלוונטי**

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.



**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>שם ייעוד: תעשייה</b>		<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.1:1</b>
תעשייה		א.
		ב.
		ג.
<b>הוראות</b>		<b>4.1:2</b>
		א.
		ב.
		ג.

<b>שם ייעוד:</b>		<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2:1</b>
		א.
		ב.
		ג.
<b>הוראות</b>		<b>4.2:2</b>
		א.
		ב.
		ג.

**5. טבלת זכויות (הוראות בניה – מעב מוצע)**

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אפיונות לדונם (נ"מ)	מספר יח"ד	תכסיית משטח הא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		שטח בניה במ"ל/ אחוזים			גודל מאגר/ מוצרי (מ"ר)	מס' תח' שטח	יעד תעשייה
	ציד- ציד- צדמי	ציד- צדמי	מתחת לפנייה הקובעת	מעל לפנייה הקובעת						לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות			
0/0	0/0	0/0	לפי תכנית מאושרת ות	לפי תכנית מאושרת ות	לפי תכנית מאושרת ות	לפי תכנית מאושרת ות	לפי תכנית מאושרת ות	לפי תכנית מאושרת ות	לפי תכנית מאושרת ות	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	לפי תכנית מאושרת	1		

17/11/2008

עמוד 10 מתוך 15

**6. הוראות נוספות**

6.1 חנייה – על התכניות לחול תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983 מספר מקומות החנייה לא יפחת ממספר מקומות החנייה המופיעים בנספח החניה

6.2 תנאי להיתר בניה – הישום איחוד חלקות בפנקס לשכת מקרקעין ישראל

6.3

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע - קיים**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
14/2/08		פלנטקס בע"מ פרמה+פלנטקס בע"מ	508681897 24618977	דב בן-דב גדי סרי	מגיש התוכנית
15.3.09		פלנטקס בע"מ פרמה+פלנטקס בע"מ	508681897	קב ק קב	יום בפועל (אם רלבנט)
15.3.09		פלנטקס בע"מ פרמה+פלנטקס בע"מ	508681897	קב ק קב	בעלי עניין בקרקע
16.2.08		לב-גרגיר אדריכלים לב-גרגיר אדריכלים	013290879	אדרי אילן גרגיר	עורך התכנית

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אילן גרגיר (שם) מספר זהות 013290879, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' נת/מק/44/348/א' ששמה "**שינוי נקודתי לקווי בניין – אזור התעשייה קרית אליעזר**" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 105076.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ל-גרגיר אילן  
 חתימת המצהיר

17.11.08  
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית
--------------------------------------

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מתק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 27/11/2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

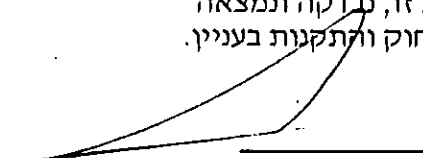
  
חתימה

Fed  
מספר רשיון

יחזן אסף  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 23/8/2008 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
חתימה

Fed  
מספר רשיון

יחזן אסף  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.