

4023178

תכנית מס': 408-0168492 - שם התכנית: נת/מק/401/20/א - 25-דיור מוגן במתחם הקניון עיר יבנה

מחלקת ת.ב.ע.  
נקלס  
מסי תכנית  
תאריך קליטה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0168492

נת/מק/401/20/א - 25-דיור מוגן במתחם הקניון עיר ימים

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ועדה מקומית נתניה  
אישור תוכנית מס' נת/מק/401/20/א  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשטח מס' 16 בגוש 25315  
מחלקת הועדה יבנה



## דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להעברת 9,000 מ"ר שטח שרות ממתחת הקרקע למעל הקרקע ותוספת 5 קומות לבנין לדיור מוגן ללא הוספת שטח בניה במגרש הקניון בעיר ימים.



התאחדות  
המבנים



התאחדות  
המבנים



התאחדות  
המבנים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון וזיהוי  
מונה רד"מס' 17

נת/מק/401/20 /א/25-דיור מוגן במתחם הקניון עיר ימים

שם התכנית 1.1  
ומספר התכנית

מספר התכנית 408-0168492

שטח התכנית 1.2

58.060 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף 1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת 1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות כן  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא  
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון וזיהוי  
מונה רד"מס' 15



תכנון וזיהוי  
מונה רד"מס' 15

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתניה

185500 קואורדינאטה X

687250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות בן גוריון וזלמן שז"ר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	שז"ר זלמן		

שכונה עיר ימים

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9043	מוסדר	חלק	12	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

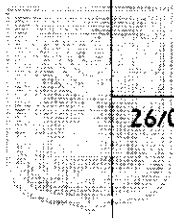
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

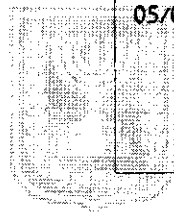
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נת/ 400 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	2844		26/08/1982
נת/ 401 /20 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	4550	4740	31/07/1997
נת/ 401 /20 /א /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	6446	5310	16/07/2012
נת/ 401 /20 /א /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	5676	3036	05/06/2007



רשות המבחן  
מזכירות המבחן 10



רשות המבחן  
מזכירות המבחן 10



רשות המבחן  
מזכירות המבחן 10

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דב קורן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			דב קורן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	06/08/2013	דב קורן		08/03/2015		כן
תנועה	מנחה	1:1000	1	16/03/2015	גור פוכס		15/07/2015	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		30/04/2014	דב קורן		15/07/2015	תשריט מצב קיים גליון 1:	לא

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	אבישי קימלדורף		שיכון ובינוי (נדליין (השקעות) בע"מ	קשת	(1)	1 א	03-6301550	03-6301548	avishay_k@shikunbinui.com
	אחר	מאיר שמחה		שיכון ופיתוח לישראל בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו )	32	03-5632632	03-5632688	meir@azorim.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 1133.

(2) הערה: שיכון ופיתוח לישראל בע"מ ממוזגת לתוך אזורים בניין (1965) בע"מ.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבישי קימלדורף		שיכון ובינוי (נדליין (השקעות) בע"מ	קשת	(1)	1 א	03-6301550	03-6301548	avishay_k@shikunbinui.com
פרטי	מאיר שמחה		שיכון ופיתוח לישראל בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632632	03-5632688	meir@azorim.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1133.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-7632132	03-7632222	125	דרך בגין	תל אביב-יפו	קק"ל באמצעות רשות מקרקעי ישראל			בבעלות מדינה
avishay_k@shikunbinui.com	03-6301548	03-6301550	1 א	(1)	קשת	שיכון ובינוי נדלין (השקעות) בע"מ			חוכר
meir@azorim.co.il	03-5632688	03-5632632	32	ארניה אסולדו	תל אביב-יפו	שיכון ופיתוח לישראל בע"מ			חוכר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שיכון ופיתוח לישראל בע"מ ממוזגת לתוך אזורים בניין (1965) בע"מ (1) כתובת: ת.ד. 1133.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
gk_arch@netvision.net.il	03-6953703	03-6090949	28	נחלת יצחק	תל אביב-יפו	דב קורן אדריכלים בע"מ	34132	דב קורן	עורך ראשי	אדריכל
gur@dgsh.co.il	03-7554433	03-7554444	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	103159	גור פוכס	מהנדס	מהנדס תנועה
mail@hf-mapping.co.il	03-9626874	03-9627082	10	הכשרת הישוב	ראשון לציון	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	442	משה פלוס	מודד	מודד מוסמך



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



מספר תיקון  
10

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**

העברת שטחי שרות תת קרקעיים למעל הקרקע ותוספת 5 קומות ללא הגדלת שטחי הבניה המותרים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. ניווד שטחי שרות בסך 9,000 מ"ר מקומות המרתפים לקומות עליונות עפ"י סעיף 62א(א)9.
2. הגדלת מספר קומות לדיור המוגן מ-20 קומות ל-25 קומות עפ"י סעיף 62א(א)4.



מספר תיקון  
15



מספר תיקון  
15

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 58.06

סוג נתון כמותי	עבר	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				ממורט	מתארי	
דיור מיוחד (יח"ד)	יח"ד	360		360		דיור מוגן-ללא שינוי
דיור מיוחד (מ"ר)	מ"ר	25,344		25,344		דיור מוגן-ללא שינוי
מסחר (מ"ר)	מ"ר	26,000		26,000		ללא שינוי
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	10,000		10,000		משרדים-ללא שינוי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים	חזית מסחרית
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	601		דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	601	

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד(דיור מוגן) מסחר ותעסוקה (משרדים)	58,060	100
סה"כ	58,060	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	58,103.21	100
סה"כ	58,103.21	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דיור מיוחד מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. לדיור מוגן:</p> <p>(1) מיועד לדיור מוגן לקשישים עצמאיים והשימושים הנלווים לו כמפורט להלן. לא יותר כל שימוש אחר שאינו תואם מטרה זו.</p> <p>(2) מסחר כשימוש נילוח לדיור המוגן ולמשתמשים בו עד 750מ"ר מסך השטחים העיקריים לדיור מוגן.</p> <p>(3) אולמות מופעים והקרנה</p> <p>(4) מחלקה סיעודית בכפוף לאישור משרד הבריאות</p> <p>(5) קפיטריות</p> <p>(6) משרדים</p> <p>(7) יחידות דיור מוגן</p> <p>(8) דירת אם בית (3 חדרים)</p> <p>(9) חדר אוכל לשרות דיור מוגן</p> <p>(10) חדרי חוגים</p> <p>(11) חדר כושר, ספא, מכון יופי</p> <p>(12) ספריה</p> <p>(13) בית כנסת</p> <p>(14) משרדי מנהלה</p> <p>(15) בריכה</p> <p>(16) מרחב מוגן דירתי</p> <p>(17) מרחב ישיבה רב תכליתי בקומת קרקע</p> <p>(18) מטבח לחימום וחלוקה עם מחסן צמוד</p> <p>(19) חדרי טיפולים ו/או יועצים</p> <p>(20) מרפאות</p> <p>(21) שטחי אחסנה</p> <p>(22) שטחי ומתקני חניה</p> <p>(23) שטחים ומתקנים לפריקה וטעינה ולחניית רכב, משאיות וציוד מכני הנדסי.</p> <p>למשרדים:</p> <p>משרדים המתאימים לשימוש בעלי מקצוע חפשיים, חברות פרטיות וציבוריות, סוכנויות, משרדי ממשלה, קופות חולים וכו'.</p> <p>למסחר:</p> <p>חנויות, מרכולים, בתי קפה ומסעדות, סניפי בנק, דואר, בתי קולנוע ואולמות מופעים, אולמות משחק, מכוני בריאות וכושר, אחסנה וכו'.</p> <p>ב. כל שמוש אחר המתאים למגורים מיוחד (דיור מוגן) מסחר ומשרדים ושאנו גורם מטרדים סביבתיים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>

4.1	ד"ר מיוחד מסחר ותעסוקה
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. על התכנית יחולו זכויות, הוראות התב"ע, הוראות תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני של תכנית נת/401/20/א/10 על תיקוניה למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.</p> <p>2. ניווד שטחי שרות מהמרתף בסך 9,000 מ"ר לקומות מעל הקרקע.</p> <p>3. תוספת 5 קומות לד"ר מוגן- סה"כ 25 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p>



המנהל הכללי  
משרד התכנון והבנייה



המנהל הכללי  
משרד התכנון והבנייה



המנהל הכללי  
משרד התכנון והבנייה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							ש"ה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	גודל מגרש כללי	
אחוזי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	95	360	50	293	169914	74100		34470	(1) 61344	58060	601	ד"ור מיוחד מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	2	(2)												

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (3)	601	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה

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

**הערות ברמת הטבלה:**

1. קווי בנין במרתף לרחוב זלמן שזר ובני ברמן יהיו 10 מ', שאר קווי הבנין במרתף יהיו 0 מ', בתנאי עמידה בסעיף 6.9 להוראות תכנית נת/401/20/א/10.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) שטח עיקרי למסחר-26,000

שטח עיקרי למשרדים-10,000.

שטח עיקרי לדיור מוגן-25,344.

(2) במגרש יבנה מבנה משרדים בן 8 קומות מעל שתי קומות מסחר, בנוסף יבנה מבנה לדיור מוגן בן 25 קומות מעל קומת כניסה+מסחרית גבוהה.

(3) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בינוי**

על התכנית יחולו כל הוראות המופיעות תחת סעיף 6 של נת/מק/401/20 /א/ 10.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	אבישי קימלדורף	סוג:	אחר	תאריך:	שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ
	שם ומספר תאגיד:	שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ	512035387	חתימה:		
מגיש התכנית	שם:	מאיר שמחה	סוג:	אחר	תאריך:	חתימה: אזורים בנין (1965) בע"מ
	שם ומספר תאגיד:	שיכון ופיתוח לישראל בע"מ	520023862	חתימה:		
זם	שם:	אבישי קימלדורף	סוג:		תאריך:	שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ
	שם ומספר תאגיד:	שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ	512035387	חתימה:		
זם	שם:	מאיר שמחה	סוג:		תאריך:	אזורים בנין (1965) בע"מ
	שם ומספר תאגיד:	שיכון ופיתוח לישראל בע"מ	520023862	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות מדינה	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	קק"ל באמצעות רשות מקרקעי ישראל 1		חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:		סוג:	חוכר	תאריך:	שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ
	שם ומספר תאגיד:	שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות) בע"מ	512035387	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:		סוג:	חוכר	תאריך:	חתימה: אזורים בנין (1965) בע"מ
	שם ומספר תאגיד:	שיכון ופיתוח לישראל בע"מ	520023862	חתימה:		
עורך התכנית	שם:	דב קורן	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	דב קורן אדריכלים בע"מ		חתימה:		

דב קורן אדריכלים בע"מ  
 בח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448  
 טל: 03-6090949 פקס: 03-533705

6/12/2015



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית נת/מק/401/20/א/10**

**תוכנית מספר: 408-0168492 שם התוכנית: קניון עיר ימים**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר(1)				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות (3)		קווי בנין (מטר) (4)					
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
דיור מיוחד (דיור מוגן) מסחר ותעסוקה (משרדים)	601	58,060	26,000 למסחר	10,000 למשרדים	25,470	20	2	10	2	כמפורט בתשריט	2	2	2		
			25,344 לדיור מוגן			מבנה למסחר ומשרדים	חנייה	מבנה לדיור מוגן	חנייה						
						75		6.2	360	50%	293%	169,914	83,100	(1)	

**הערות לטבלה:**

- הגדרת שטחי בניה כשטחים עיקריים או כשטחי שירות תהיה בהתאם להגדרתם בחוק. תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים המותרים מעל הקרקע לתת-הקרקע, כולל מחסנים וחניה.
- שטחי חניה לא מקורים במפלס הקרקע לא יעלו על 25% משטח המגרש.
- במגרש יבנה מבנה משרדים בן 8 קומות מעל שתי קומות מסחר, בצמוד אליו יבנה מבנה לדיור מוגן בן 20 קומות מעל קומת כניסה+מסחרית גבוהה.
- קווי בנין במרתף לרחוב זלמן שזר ובני ברמן יהיו 10 מ', שאר קווי הבנין במרתף יהיו 0 מ', בתנאי עמידה בסעיף 6.9 להוראות התכנית.