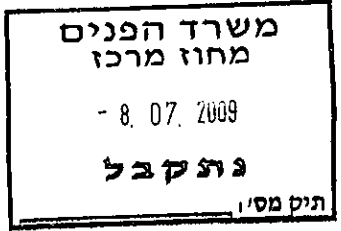
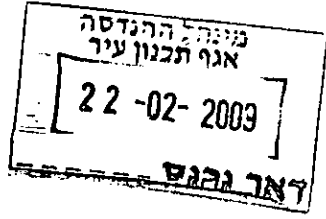


4017763



עמוד 1 מתוך 9  
ת.ב.ע. פי"ת 563/14/ב'

22/02/2009

**מחוז המרכז**  
**מרחב תכנון מקומי פתח תקוה**  
תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' פת / 563 / 14 / ב'  
שינוי לתכנית מס' פת/14/563 ו-פת/1257 ב'  
ולתכנית המתאר פת / 2000  
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

שם התכנית .1

תכנית זו תקרא:  
"תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' פת/563/14/ב' " שינוי לתכנית מס' פת/563/14/ופת/1257/ב' ולתכנית המתאר פת/2000, תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

מסמכי התכנית .2

- א. תקנון הערוך ב-9 דפים.
- ב. תשריט המצורף לתכנית זו והנושא את אותו שם, הערוך בקנה מידה 1:500, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, וכולל נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:50, 1:250.
- ד. נספח תנועה ב-ק.מ. – 1:500.
- ה. טבלאות איזון והקצאה.

גושים וחלקות .3

גוש 6375  
חלקות 29, 43, 44, 117, 119, 158, 159, 323, 322, 160, 324,  
325  
חלק מחלקה: 109, 110

גבולות התכנית .4

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה

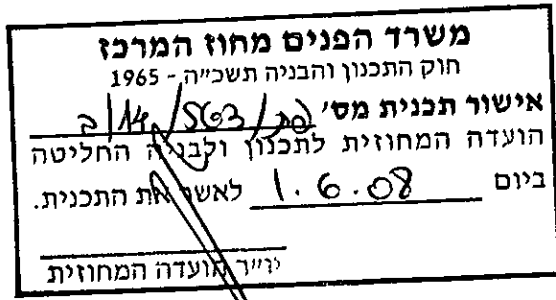
בצפון	רחוב גוטמן
במזרח	רחוב ליפקיס ורחוב השוק הקיים
בדרום	רחוב הברון הירש

שטח התכנית .5

12,523.00 מ"ר

יוזם ומגיש התכנית .6

נ"ר – מרכז מסחרי פתח תקוה בע"מ  
זיבוטינסקי 1 ר"ג טל. 5751663 – 03. פקס. 7510029 – 03.



7. בעלי הקרקע

עיריית פתח תקוה  
ניר – מרכז מסחרי פתח תקוה בע"מ  
ז'בוטינסקי 1 ר"ג טל. 5751663 – 03. פקס. 7510029 – 03.

8. עורך התכנית

א. גבירצמן מתכננים בע"מ  
ביאליק 164 ר"ג 52523 טל. 7526666-03 פקס. 7521264 – 03.

9. מטרות התכנית

לקבוע מסגרת תכנון לשטח הכלול בהתכנית זו כדלקמן :

- א. קביעת שטח לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. שינוי יעוד רחוב ליפקיס ( השוק ) מיעוד מסחר ליעוד דרך משולבת.
- ג. שינוי וחלוקת שטחי בניה.
- ד. קביעת 245 יח"ד.
- ה. שיקום ושיפוץ השוק ההסטורי
- ו. קביעת זכויות הבניה למגרש מיוחד " A " ומגרש מסחרי .
- ז. קביעת הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.
- ח. קביעת שלבי ביצוע ותנאים להיתר.

10. תכליות ושימושים:

10.1 מגרש מיוחד A ו-C

השטח הצבוע בתשריט בצהוב במסגרת חומה ומקווקו חום ומסומן באות לועזית " A " והכולל ש.פ.פ. המסומן באות "C" יהווה מגרש מיוחד ( להלן : המגרש ) כדלקמן :

- א. על המגרש יוקם מבנה רב תכליתי למסחר, חניה, ומגורים .
- ב. בשטחי המסחר יוקמו חנויות, סוכנויות , משרדים, גלריות לאומנות, מסעדות ושימושי מסחר אחרים.
- ג. בקומת הקרקע במקביל לרח' ליפקיס תותר הצבת דוכנים לשוק הרוכלים הקיים, כמתואר בסעיף 15 .
- ד. במגרש יבנה מבנה בן 2 קומות תת קרקעיות לחניה . קומת קרקע למסחר וקומת גלריה. בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- ה. מעל לקומות המסחר יבנה חניון מקורה ב 3 מפלסים .
- ו. מעל לקומת החניון העליון יוקמו 2 מגדלים . בני 22 קומות למגורים כ"א וקומה בראש המגדל לרווחת דיירי הבניין בלבד וקומות טכניות ( מעל למפלס החניה ובראש המגדל).
- ז. סה"כ 245 יח"ד למגורים .
- ח. סה"כ השטח העיקרי למסחר יהיה 1,800 מ"ר.
- ט. סה"כ השטח העיקרי למגורים יהיה 21,728 מ"ר.

ניתן להעביר עד 5% מסך השטחים העיקריים משימוש לשימוש .  
במסגרת השטחים העיקריים לא יכללו מעברים ציבוריים , מדרגות ,  
מכונות , מבואות , אזורי פריקה וטעינה, מחסנים כללים , שירותים,  
ויתר שטחים המוגדרים כשטחי שרות ע"פ החוק.

#### 10.2. שטח פרטי פתוח " C "

השטח הצבוע בתשריט ירוק ומסומן באות לוועזית " C " יהווה  
שטח פרטי פתוח בחלק ממגרש "A" כדלקמן :  
בשטח פרטי פתוח תותר בניה מתחת לקרקע לחניה לשטחי שרות,  
יציאות חירום, רמפות ומסעות לחניה בלבד.  
לא תוקמנה גדרות בין החלקות ובין השטח הפרטי הפתוח לשטח  
הציבורי הפתוח בתחום התכנית.  
בשטח הפרטי הפתוח תהיה זיקת הנאה לציבור ופיתוח מגוון במפלס  
הרחוב.

#### 10.3. מגרשים מסחריים B 1 ו B 2

השטח הצבוע בתשריט באפור במסגרת סגולה ומסומן באותיות  
לוועזיות " B1 " , ו- " B 2 " יהווה מגרש מסחרי ( להלן : מגרש  
מסחרי ) כדלקמן :  
על מגרש מסחרי " B 1 " יותרו :  
א. שימושים בשטח המסחרי ע"פ תכנית פת / 563 / 14 ,  
שבתוקף.  
ב. ניתן יהיה להקים מבנה מסחרי בן קומה אחת  
ג. בנוסף על האמור בסעיף א' לעיל יהיה השימוש גם לשוק  
רוכלים  
ד. מבנה השוק ההיסטורי ישוקם בתאום עם אדריכל העיר  
והמועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות.  
ה. חלקה 43 , המוגדרת שטח לשימור תקורה בתאום עם  
המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות

על מגרש מסחרי " B 2 " יותרו :

- א. להקים מבנה מסחרי בן 2 קומות
- ב. להקים בתחום הקומה המסחרית, בכל קומה, גלריה בשטח  
שלא יעלה על 40% משטח הקומה.
- ג. קווי הבניין לרחוב ליפקיס למבנה המסחרי "0"

כל שטח המעברים במגרש המסחרי יקורו בקירו קל שיאושר ע"י  
אדריכל העיר.

10.4. דרך משולבת " D "

השטח הצבוע בתשריט קווקוו ירוק אדום ומסומן באות לועזית " D " יהווה דרך משולבת כדלקמן :

בדרך משולבת יותר מסחר ויותר הקמת דוכנים, מעבר כלי רכב לפריקה וטעינה בלבד ותשתיות עירוניות מעל ומתחת לקרקע. קירווי הדרך המשולבת יתאפשר תוך מתן אפשרות מעבר לכלי רכב ובתאום עם מהנדס העיר ואדריכל העיר.

כל שטח הדרך המשולבת יקורה בקירווי קל שיאושר ע"י אדריכל העיר.

11. ייעודי קרקע

טבלאות ייעודי קרקע ושטחי בניה

שטח המגרש	סימון בתשריט	יעוד הקרקע
4875.00	" A "	מיוחד
1007.00	" C "	כולל ש.פ.פ.
1756.00	" B 1 " " B 2 "	שטח מסחרי
1401.00		דרך
1430.00	" D "	דרך משולבת
1330.00	" E "	ש.צ.פ.
724.00	" F "	ש.צ.ב.
12,523.00		סה"כ

מספר ח"ד	גובה יוקם (אבסולוטי)	מספר קומות מעל הנכסה	סדר, שטח בניה עיקריים ושטח	שטח שירות		שטח עיקרי			תכנית	שטח לתישוב אחוזי בניה	שטח הממשל	סימון בתשריט	יעוד	מגרת	קומות	זכויות בניה		מגרת זמני	שטח	חלקה	נושא
				מתחת לתפסה הבנייה	מעל לתפסה הבנייה	סדר	ציבור	מגורים								מסחר	שירות עיקרי				
245	111 מ' (146 מ')	מסחר 1 תק"מ 3 22+4 מגורים	1900	724 (100%)	290 (30%)	23528 (400%)	869 (120%)	21728 (370%)	1800 (30%)	5882	4875		מגרת ערוץ	A*	3	12000 +3000	מסחר	I	1301	29	6375
				1002	44																
				1089	110																
				1061	119																
5	1+1	1900	1900	724 (100%)	290 (30%)	869 (120%)	869 (120%)	1900 (120%)	1330	724		ש.ב.ש	B1* B2*	4	4500	מסחר	II	1719	43		
																		1407	117		
																		369	159		
																		1074	160		
245	5	4	1883	724 (100%)	290 (30%)	869 (120%)	869 (120%)	1900 (120%)	1430	1401		ש.ב.ש	D*		19500		VIII	749	109 חלק		
																		12523	749		
																		12523	109 חלק		
																		12523	109 חלק		

תוצר ממוצע

ממוצע קיים

סדר

13. חניה

- א. שטחי החניה בתכנית יהיו בהתאם לנספח תנועה וחניה ובכפוף לתקנות החניה של עיריית פתח תקוה. ישרתו את צרכי החניה במבנה לפי מטרות עם חפיפה מתואמת ליעודים ולשעות פעילות.
- ב. משטחי החניה יהיו ב - 2 מפלסים מתחת לקרקע ו- 3 מעל למבנה המסחרי כאשר דרך הגישה אליהם תהיה בתחום השטח המוגדר כשטח פרטי פתוח במערב למבנה – שטח "C".
- ג. החניון התת קרקעי ישמש כחניון מסחרי בתשלום, בין היתר לטובת באי השוק.
- ד. החניה למגורים תהיה נפרדת מהחניה לשטח המסחרי.
- ה. משטחי פריקה וטעינה למבנה המסחרי שבמגרש "A" יהיו מקורים בקומת הרחוב בשטח ממערב למבנה, כאשר הגישה אליהם תהיה ע"פ נספח התנועה.
- ו. הכניסות והיציאות לחניה ולמשטחי הפריקה והטעינה יהיו מרחוב גוטמן. בהתאם לנספח החניה.
- ז. תינתן זכות מעבר לכלי רכב במרתפי החניה והחניון העליון למגרשים מדרום.
- ח. תקן החנייה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.

14. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר פת/2000 על תיקוניה, להלן תכנית המתאר, והוראות תכנית מפורטת פת/ 563 / 14 וזאת בנוסף להוראות תכנית זו. במקרה של סתירה בניהם תכרענה הוראות תכנית זו.

15. הוראות בניה

1. מגרש מיוחד "A"

- א. המבנה כולל 2 קומות חניה תת קרקעיות קומה מסחרית במפלס הקרקע. מעל למבנה המסחרי ייבנו 3 מפלסי חניה מקורים אשר הגישה אליהם תהיה לאורך השטח הפרטי הפתוח מצידו המערבי של הבניין – מגרש "C". מעל לתקרת מפלסי החניה ומעל לקומה טכנית, ייבנו 2 מגדלי מגורים עד 22 קומות למגורים כל אחד. בראש המגדל קומה טכנית וכן קומה ציבורית לרווחת דיירי הבית בלבד.
- ב. חומרי הגמר יהיו עמידים ויאושרו ע"י מהנדס העיר ואדריכל העיר.
- ג. קוי הבניה יהיו כדלקמן:

1 לכיוון רחוב גוטמן "0"

2 לכיוון רחוב ליפקיס "0"

קומת המסחר לרחוב ליפקיס תהיה בנסיגה של 5 מ' בשטח שייוצר מקו "0" ועד לקיר הנסיגה (להלן שטח הדוכנים).  
בשטח הדוכנים שמתחת לרצפת החניון העליון, ייבנו דוכני רוכלים.

- 3 לכיוון מערב – לש.פ.פ. – קומות החניה התת קרקעית בנויה כולל השפ"פ. בקומת המסחר ובקומות החניה העליונה קו בניין "0".  
בקומות המגורים תהיה בנסיגה של 10 מ'.
- 4 לכיוון דרום קומות החניה התת קרקעית, המסחר והחניה העילית יהיו בקו בניין "0". קומות המגורים בנסיגה ע"פ נספח הבינוי.
- ד. קומות החניה העליונות בצד הפונה לכיוון מערב לבניי המגורים יהיו ללא פתחים. פתחים למערכות איורור יהיו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעירית פתח תקווה.
- ה. לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף לאישור אגף התנועה.
- ו. שטחי השרות בהתאם לטבלת השטחים בסעיף 12 לעיל עבור: חדרי מדרגות, חדרי טכניים, מחסנים דירתיים ( בקומות המרתף או בקומות המגורים), חדרי אשפה וחשמל מעברים ציבוריים ומעברי שרות ואספקה, חדרי כניסות ומרחבים מוגנים וחניונים במפלסים מעל ומתחת למסחר לרבות רמפות, הכל ע"פ חוק.
- ז. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר רישום הערת אזהרה להבטחת רישום זיקת הנאה בש.פ.פ. למעבר כלי רכב והולכי רגל.

2. מגרש מסחרי " B 1 "

- א. מבנה השוק ההיסטורי ישוקם בתאום עם אדריכל העיר והמועצה לשימור מבנים ואתרי התישבות.
- ב. חלקה 43, המוגדרת שטח לשימור תקורה בתאום עם המועצה לשימור מבנים ואתרי התישבות
- ג. חומרי הגמר יהיו עמידים ויאושרו ע"י מהנדס העיר ואדריכל העיר.
- ד. קווי הבניה יהיו כמצויין בתשריט הבינוי.

2. מגרש מסחרי " B 2 "

- א. המבנה כולל עד 2 קומות מסחריות.
- ב. תינתן הקמת גלריה עד 40% משטח הקומה המסחרית.
- ג. חומרי הגמר יהיו עמידים ויאושרו ע"י מהנדס העיר ואדריכל העיר.
- ד. קווי הבניה יהיו כמצויין בתשריט הבינוי.

16. איחוד וחלוקה מחדש

- תכנית זו תרשם על סמך מפות לצורכי רישום לפי סעיף 125, פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- המגרש המסומן בתשריט באות "A" – והמגרש המסומן באות "C", ירשמו במלואם על שם ניר – מרכז מסחרי פי"ת בע"מ.
- השטח בקומת הקרקע במגרש "A" בחזית הפונה לרח' ליפקיס, בשטח של כ – 265 מ"ר, המסומן בתכנית באות "G", יוחקר לסוחרים בשוק פתח תקווה ללא תמורה.

מגרשים " B 1 " , " B 2 " , מגרש " D " , מגרש " E " ומגרש " F " ,  
ירשמו במלואם על שם עיריית פתח תקוה.  
העירייה תהיה רשאית לתפוס חזקה בשטחים המיועדים להירשם על  
שמה מייד עם אישור התכנית.

17. רישום השטחים הציבוריים.

השטחים בתכנית זו, בנוסף לאמור בסעיף 16 לעיל, המיועדים לצורכי  
ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יועברו  
וירשמו על שם עיריית פתח תקוה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה  
תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

18. הוראות מיוחדות ותנאים להיתר בנייה

- א. תנאי לקבלת היתר בנייה הגשת מפה לצרכי רישום לעירייה.
- ב. לא יינתן היתר בניה אלא אם אישר מהנדס העיר תכנית פיתוח  
לאותו שטח. התכנית תכלול פתרון חניה, ביוב, ניקוז,  
אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים,  
סידורי אשפה, מתקנים להספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית  
הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
- ג. תינתן זכות מעבר לכלי רכב ב.ש.פ.פ. בצד מערבי ובמרתפי החניה  
והחניונים העיליים למגרשים שמדרום למתחם.
- ד. תובטח הקמת חברת ניהול ותחזוקה מרכזית עבור המבנה לרבות  
ניהולם של כל השירותים הנלווים שיהיו מצויים בהם כגון  
חניונים, גינון וכו'.
- ה. רח' ליפקיס יוגדר כמדרחוב ושהסדרי התנועה בו יקבעו בהתאם  
להסדרי התנועה ברחוב ברוך הירש שיאושרו ע"י משרד התחבורה."

19. הוראות איכה"ס

- טרם מתן היתר בניה יוגש ליחידה לאיכות הסביבה דו"ח סביבתי  
מעודכן אשר יכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
- א. רעש - פירוט כל מקורות הרעש האפשריים והאמצעים למניעת  
מטרדי הרעש.
  - ב. זיהום אויר - פירוט כל מקורות זיהום האוויר האפשריים  
והאמצעים למניעת הזיהום.
  - ג. פתרונות לגבי פריקה וטעינה ופינוי פסולת - פעילויות אלו יהיו  
תת קרקעיות או מקורות.
  - ד. פתרונות לגבי שפכים תעשייתיים (שפכים מסעדות וכדומה).

המלצות הדו"ח לאחר אשורו יהוו תנאים להיתר הבנייה.



20. הוראות משרד הביטחון

- א. גובה הבניין לא יעלה על 146 מ' מעל פני הים.  
ב. על אף כל האמור בכל מקום אחר בתכנית זו, גובה הבנייה לא יעלה על 70 מ' מעל פני הים, לאורך הישר הנוצר בין הנ.צ. 1166318 / 139401 והנ.צ. 1166544 / 138115 ובמסדרון של 14 מטר מכל צד של הישר האמור, כמסומן בתשריט. הגבלה זו כוללת תרנים, חדרי שרות וכל ציוד אחר המוצב על גג בניין. נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית רשאי לבטל הגבלה זו כולה או מקצתה בכל עת.

21. שלבי ביצוע

- א. תנאי למימוש הזכויות החדשות המוצעות בתכנית זו, כולן או חלקן, יהיה שיקום השוק הישן (עפ"י תכנית השיקום) ופיתוח השפ"פ המוצע ממערב למבנה המוצע (מגרש A).

22. היטל השבחה

הוועדה תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.

23. תוקף התכנית

תוקף התכנית יהיה עד 5 שנים בלבד, אם לא יוחל בבניה עפ"י היתר בניה לפי תכנית. היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, כלומר לא הוחל בבניה בפועל עפ"י היתר בניה, תוקף הזכויות במתחם יפוג והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ערב אישורה של תכנית פת/563/14/ב'.

24. חתימות

חתימת יוזם ומגיש התכנית

חתימת עורך התכנית  
א. גבירצמן מתכננים בע"מ

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
ועדת משנה		
לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר פת	563	14/2
בישיבה מס'	13	מיום 2.4.08
הוחלט להמליץ בפני הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, ולמתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מ"ר העיר	י"ר הוועדה