

10835

16-05-1993

עמוד 1 מתוך 6

מרחב תכנון מקומי המרכז  
 תכנית מתאר מספר ממ / 3 / 2  
 שינוי לתכנית מתאר מספר ממ / במ / 3

1. המקום : מ ח ז  
 נ פ ה : פתח תקוה.  
 י ש ו ב : גבעת שמואל.  
 גושים וחלקות : גוש 6392 חלקות 3,4.

2. גבולות התכנית והתחולה : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתקנת תכנית ממ / במ / 3 בלבד.

3. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת - (1) תקנון בן 3 דפים (2) נספח : טבלאות שטחים, עיקרי ושרות.

4. שטח התכנית : 43906 מ"ר.

5. בעלי הקרקע : אברהם כאבודא. גוש 6392 חלקה 3. חברת פרס חלקה 4 בגוש 6392 בע"מ.

6. זמי התכנית : שיקמים בניני יוקרה 1996 בע"מ (ע"י מזרחי יוסף). ועדה מקומית המרכז רחוב וולפסקן 10 פתח תקוה מתגוררת בעיר.

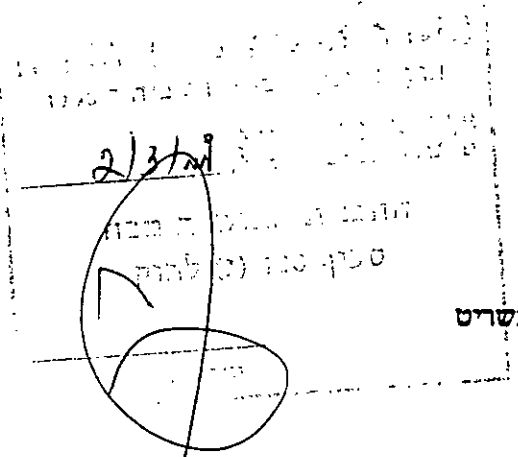
7. עורך התכנית : שפר אבינעם אדריכל ובונה ערים - פרץ חיזק 29 / א ת"א.

8. מטרת התכנית : 1. קביעת שטחי שרות לתכנית מתאר מס' ממ/במ/ 3 שלא נכללו בה.  
 2. קביעת שטחים לשימושים עיקריים למבני ציבור לתכנית מתאר מס' ממ/ במ/ 3 שלא נכללו בה.  
 3. קביעת קווי בנין לסככת חניה באזור מגורים א'.  
 4. הוספת 6 מ"ר לדירה לשטחים עיקריים באזור מגורים ב' ומגורים מיוחד.

9. יחס לתכנית מאושרות : תכנית זו - לקביעת שטחי שרות, קביעת שטחים לשימושים עיקריים למבני ציבור, קביעת קווי בנין לסככת חניה תהיה עדיפה על כל תכנית אחרת בתחומי חלותר.

10. בשטח התכנית יחולו ההוראות הבאות ביחס לשטחי השרות :

האזור	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
מגורים א	לפי ממ/ במ / 3	לפי ממ/ במ / 3
מגורים ב	1. בקומת עמדים 1.1. קומת עמדים בשטח הקומה שמעליה. 2.1. שרתים לכלל הדירים עד 50% משטח הקומה. 3.1. בנוסף תחנת טרנספורמציה	בנוסף למפורט ב ממ/ במ / 3 1. שרתים ומתקנים טכניים עד 50% משטח קומה טיפוסית. 2. מחסנים פרטיים בשטח 6 מ"ר בתנאי שלא קומש במפלס אחר.



**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**  
 הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
**התרכז**

תכנית מס' : ממ/ 2/3 חומלצה  
 לחפקדה בישיבה מס' 48002  
 מיום 10.1.98

ייעוץ ראש הועדה

1.12.98  
 3.5.99

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	האזור
	<p>4.1 מחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה</p> <p>2. בקומות מגורים</p> <p>1.2 80 מ"ר - לח' מדרגות ולובי קומתי, מערכות טכניות ומתקני שרות - בכל קומה.</p> <p>2.2 בנוסף מרחב מוגן קומתי או ממ"ד דירתי.</p> <p>3.2 גזוסטראות - כמוגדר בחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. בקומת הגג</p> <p>ע"פ ממ/ במ/ 3</p>	<p>מגורים ב</p>
<p>בנוסף למפורט ב ממ/ במ/ 3</p> <p>1. שרותים ומתקנים טכניים עד 50% משטח קומה טיפוסית.</p> <p>2. מחסנים פרטיים בשטח 6 מ"ר לדירה.</p>	<p>1. בקומת עמודים</p> <p>1.1 קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.</p> <p>2.1 שרותים לכלל הדירים עד 50% משטח הקומה</p> <p>3.1 בנוסף תחנת טרנספורמציה</p> <p>4.1 מחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה.</p> <p>2. בקומות מגורים</p> <p>1.2 80 מ"ר - לח' מדרגות ולובי קומתי, מערכות טכניות ומתקני שרות - בכל קומה.</p> <p>2.2 בנוסף מרחב מוגן קומתי או ממ"ד דירתי.</p> <p>3.2 גזוסטראות - כמוגדר בחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. בקומת הגג</p> <p>ע"פ ממ/ במ/ 3</p>	<p>מגורים מיוחד</p>
<p>חניק 100% משטח המגרש תחנת טרנספורמציה מרחב מוגן או ממ"ד. מחסנים בסה"כ שטח של 250 מ"ר. לחנייות שגודלן מעל 200 מ"ר.</p>	<p>מרחב מוגן או ממ"ד</p> <p>25% מהשטח הבנוי למתקנים טכניים, חדרי מדרגות מעליות ומילוט.</p> <p>20% מהשטח הבנוי למבנה על הגג למתקנים טכניים.</p> <p>תחנת טרנספורמציה.</p>	<p>מסחרי</p>
<p>כמו מעל מפלס הכניסה חניק 100% משטח המגרש</p>	<p>מרחב מוגן או ממ"ד</p> <p>25% מהשטח הבנוי למתקנים טכניים מחסנים מדרגות ומעליות.</p> <p>תחנת טרנספורמציה.</p>	<p>שטח לבנייני ציבור</p>

11. הוראות לשטחי בניה לשימושים עיקריים בשטח למבני ציבור:  
 א. בשטח המיועד למבני ציבור יהיה מותר לבנות לשימושים עיקריים

כדלקמן:		
מספר קומות	אחוזים לקומה	סה"כ באחוזים
3	40%	120%

ב. השטחים יחושבו משטח המגרש נטו לאחר ההפקעה.

12. הוראות לשטחי בניה לשימושים עיקריים באזור מגורים ב' ואזור מגורים מיוחד : שטחם של הדירות יחושבו לפי 121 מ"ר בממוצע לכל דירה.

13. קודי בנין באזור מגורים א :  
מותר לבנות סככת חניה בקוד בנין קדמי וצדדי "0".

14. היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.

15. הוצאות התכנית : הועדה תגבה מהבעלים באופן יחסי את כל הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, חאת ע"פ סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. תשלומי ההוצאות יהיו תנאי להוצאת היתר בניה ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.

16. ביצוע התכנית : התכנית תבוצע בתוך שנתיים מיום אישורה.

ישקמים בניני יוקרה  
(1996) בע"מ

חתימות  
היום:

שקמים בניני יוקרה  
(1996) בע"מ

בעלי הקרקע:

א. שפר אדריכל  
פרץ חיות 29 א'  
תל-אביב, טל. 03-296663  
רשת חס 11050

עורך התכנית:  
25.11.98

מרחב תכנון מקומי המרכז

נספח: האזורים והוראות הבניה

לתכנית מתאר מספר ממ / 2/3

קוד בנין	קוד צד' אח'	סה"כ בניה או אחחים למגרש	שטח עיקר מעל לפני הקרקע	מספר יחיד למגרש	מספר מגרש	מספר קומות מירבי	רוחב חזית מיני במ'	שטח מגרש מיני במ"ר	הסימון בתשריט בצבע	האזור
6 3 6		143 X 2 = מ"ר 286		2	1-4	מרתף+	18	380	כחול	א
		143 X 3 = מ"ר 429	143 מ"ר	3	5	+2				
		143 X 2 = מ"ר 286	ליחיד	2	6-11	עלית גג				
4 3 4		121 X 10 = מ"ר 1210	121 מ"ר	10	12,13	מרתף+	ע"פ	ע"פ	צהוב	ב
		121 X 12 = מ"ר 1452	ממוצע לדירה	12	14,15	8 ע"ע+ ק' גג	התשריט	התשריט		
6 6 6		121 X 48 = מ"ר 5808	121 מ"ר ממוצע לדירה	48	21,22	מרתף+ 16 ע"ע+ ק' גג	ע"פ	ע"פ	כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד
		121 X 56 = מ"ר 6776		56	20					
3 0 3		1000 מ"ר				מרתף 1+	ע"פ התשריט	ע"פ התשריט	אפור	גור
5 5 5		120%	לפי 40% לקומה			מרתף 3+	ע"פ התשריט	10500	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור חום כהה

1. באזור מגורים א' תותר בנית עלית גג בשטח של 23 מ"ר הכלול בסה"כ שטח עיקרי.
2. בדירות גג במגורים ב', ומגורים מיוחד תותר תוספת של 23 מ"ר לחדר על הגג.
3. השטחים בשטח למבני ציבור יחושבו משטח המגרש נטו לאחר ההפקעה.
4. באזור מגורים ב' ומגורים מיוחד קו הבנין יהיה כמצוין בטבלה ובלבד שהמרחק בין 2 בנינים שגובהם 8 קומות ויותר לא יקטן מ' 14 מ'.

א. שפר אדריכלי  
 פרץ חיות 29  
 תל-אביב טל. 296222  
 רשיון מס' 11050

שקמים בניני יוקרה  
 (1996) בע"מ

בשטח התכנית יחולו ההוראות הבאות ביחס לשטחי השרות:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	האזור
<p>מרתף בשטח עד 60 מ"ר או שטח תכנית קומה ראשונה (הקטן מביניהם) + ממ"ד כלול בשטח.</p>	<p>סכנת חניה קלה בשטח 15 מ"ר ליח"ד, ממ"ד לכל יח"ד.</p>	<p>מגורים א</p>
<p>1. שרותים ומתקנים טכניים עד 50% משטח קומה טיפוסית. 2. מחסנים פרטיים בשטח 6 מ"ר בתנאי שלא מומש במפלס אחר. 3. מרתף חניה תת-קרקעי בתכנית של עד 100% משטח המגרש</p>	<p>1. <u>בקומת עמודים</u> 1.1. קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. 2.1. שרותים לכלל הדירים עד 50% משטח הקומה 3.1. בנוסף תחנת טרנספורמציה 4.1. בנוסף מחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה.</p> <p>2. <u>בקומות מגורים</u> 1.1. 80 מ"ר - לח' מדרגות ולובי קומתי, מערכות טכניות ומתקני שרות - בכל קומה. 2.2. בנוסף מרחב מוגן קומתי או ממ"ד דירתי. 3.2. גזוסטראות - כמוגדר בחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. <u>בקומת הגג</u> מערכות טכניות למתקני שרות</p>	<p>מגורים ב</p>
<p>1. שרותים ומתקנים טכניים עד 50% משטח קומה טיפוסית. 2. מחסנים פרטיים בשטח 6 מ"ר לדירה. 3. מרתף חניה תת-קרקעי בתכנית של עד 100% משטח המגרש</p>	<p>1. <u>בקומת עמודים</u> 1.1. קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. 2.1. שרותים לכלל הדירים עד 50% משטח הקומה 3.1. בנוסף תחנת טרנספורמציה 4.1. בנוסף מחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה.</p> <p>2. <u>בקומות מגורים</u> 1.1. 80 מ"ר - לח' מדרגות ולובי קומתי, מערכות טכניות ומתקני שרות - בכל קומה. 2.2. בנוסף מרחב מוגן קומתי או ממ"ד דירתי. 3.2. גזוסטראות - כמוגדר בחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. <u>בקומת הגג</u> מערכות טכניות למתקני שרות</p>	<p>מגורים מיוחד</p>

האזור	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
מסחרי	מרחב מוגן או ממ"ד 25% מהשטח הבנוי למתקנים טכניים, חדרי מדרגות מעליות ומילוט. 20% מהשטח הבנוי למבנה על הגג למתקנים טכניים. תחנת טרנספורמציה.	חניון 100% משטח המגרש תחנת טרנספורמציה מרחב מוגן או ממ"ד. מחסנים בסה"כ שטח של 250 מ"ר. לחניויות שגודלן מעל 200 מ"ר.
שטח לבנין ציבור	מרחב מוגן או ממ"ד 25% מהשטח הבנוי למתקנים טכניים מחסנים מדרגות ומעליות. תחנת טרנספורמציה.	כמו מעל מפלס הכניסה חניון 100% משטח המגרש

היירות לאזור מגורים א :

1. תותר בניית מרתף שמפלס תקרתו לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני המדרכה שממול.
2. לא תהיה כל כניסה נוספת למרתף אלא מתוך הבית.

הערות לאזור מגורים ב' ולאזור מגורים מיוחד :

1. החדרים על הגג לא יקצמדו לדופן הבנין.
2. גובה המעקה יהיה 1,3 מ' מסביב לגג.
3. יהיה עיצוב ארביטקטוני אחיד ליציאות לגג.

MOTI4.DOC  
25.11.98

א. שפיר אוריכל  
פרד' חנות א'  
תל-אביב, טל. 03-29681  
רשיון מס' 11050

שקמים בנימי יוקרה  
(1996) בע"מ

מרחב תכנון מקומי המרכז

נספח: האזורים והוראות הבניה

לתכנית מתאר מספר ממ / 2/3

עמוד 4 מתוך 6

2/3/מ

התבנית מתארת את

סיכויי בניית

קוד בנין	סה"כ בניה או אחזים למגרש	שטח עיקרי מעל לפני הקרקע	מספר יח"ד למגרש	מספר מגרש	מספר קומות מירבי	רוחב חזית מיני במ'	שטח מגרש מיני במ"ר	הסימן בתשריט בצבע	האזור
קד' צד' אח'	286 מ"ר = 143 X 2		2	1-4	מרתף +	18	380	כחול	מגורים
	429 מ"ר = 143 X 3	143 מ"ר	3	5	+2				א
	286 מ"ר = 143 X 2	ליח"ד	2	6-11	עלית גג				
4 3 4	1210 מ"ר = 121 X 10	121 מ"ר	10	12,13	מרתף +	ע"פ	ע"פ	צהוב	מגורים
	1452 מ"ר = 121 X 12	ממוצע לדירה	12	14,15	8 ע"ע + ק' גג	התשריט	התשריט		ב
6 6 6	5808 מ"ר = 121 X 48	121 מ"ר ממוצע לדירה	48	21,22	מרתף + 16 ע"ע + ק' גג	ע"פ התשריט	ע"פ התשריט	כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד
	6776 מ"ר = 121 X 56		56	20					
3 0 3	1000 מ"ר				מרתף 1+	ע"פ התשריט	ע"פ התשריט	אפור	מסחרי
5 5 5	120%	לפי 40% לקומה			מרתף 3+	ע"פ התשריט	10500	חום מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור

1. באזור מגורים א' תותר בנית עלית גג בשטח של 23 מ"ר הכלול בסה"כ שטח עיקרי.
2. בדירות גג במגורים ב', ומגורים מיוחד תותר תוספת של 23 מ"ר לחדר על הגג.
3. השטחים בשטח למבני ציבור יחשבו משטח המגרש נטו לאחר ההפקעה.
4. באזור מגורים ב' ומגורים מיוחד קו הבנין יהיה כמצוין בטבלה ובלבד שהמרחק בין 2 בנינים שגובהם 8 קומות ויותר לא יקטן מ 14 מ'.

א. שפר אדריכלות  
 פרץ חיות 29  
 תל-אביב טל-2972885  
 רשיון מס' 11050

ישקמים בניני יוקרה  
 (1996) בע"מ

בשטח התכנית יחולו ההוראות הבאות ביחס לשטחי השרות:

האזור	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
מגורים א	סכנת חניה קלה בשטח 15 מ"ר ליח"ד, ממ"ד לכל יח"ד.	מרתף בשטח עד 60 מ"ר או שטח תכסית קומה ראשונה (הקטן מביניהם) + ממ"ד כלול בשטח.
מגורים ב	<p>1. <u>בקומת עמודים</u></p> <p>1.1. קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.</p> <p>2.1. שרותים לכלל הדירים עד 50% משטח הקומה</p> <p>3.1. בנוסף תחנת טרנספורמציה</p> <p>4.1. בנוסף מחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה.</p> <p>2. <u>בקומות מגורים</u></p> <p>1.2. 80 מ"ר - לח' מדרגות ולובי קומתי, מערכות טכניות ומתקני שרות - בכל קומה.</p> <p>2.2. בנוסף מרחב מוגן קומתי או ממ"ד דירתי.</p> <p>3.2. גזוסטראות - כמוגדר בחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. <u>בקומת הגג</u></p> <p>מערכות טכניות למתקני שרות</p>	<p>1. שרותים ומתקנים טכניים עד 50% משטח קומה טיפוסית.</p> <p>2. מחסנים פרטיים בשטח 6 מ"ר בתנאי שלא מומש במפלס אחר</p> <p>3. מרתף חניה תת-קרקעי בתכסית של עד 100% משטח המגרש</p>
מגורים מיוחד	<p>1. <u>בקומת עמודים</u></p> <p>1.1. קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.</p> <p>2.1. שרותים לכלל הדירים עד 50% משטח הקומה</p> <p>3.1. בנוסף תחנת טרנספורמציה</p> <p>4.1. בנוסף מחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה.</p> <p>2. <u>בקומות מגורים</u></p> <p>1.2. 80 מ"ר - לח' מדרגות ולובי קומתי, מערכות טכניות ומתקני שרות - בכל קומה.</p> <p>2.2. בנוסף מרחב מוגן קומתי או ממ"ד דירתי.</p> <p>3.2. גזוסטראות - כמוגדר בחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. <u>בקומת הגג</u></p> <p>מערכות טכניות למתקני שרות</p>	<p>1. שרותים ומתקנים טכניים עד 50% משטח קומה טיפוסית.</p> <p>2. מחסנים פרטיים בשטח 6 מ"ר לדירה.</p> <p>3. מרתף חניה תת-קרקעי בתכסית של עד 100% משטח המגרש</p>



האזור	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
מסחרי	מרחב מוגן או ממ"ד 25% מהשטח הבנוי למתקנים טכניים, חדרי מדרגות מעליות ומילוט. 20% מהשטח הבנוי למבנה על הגג למתקנים טכניים. תחנת טרנספורמציה.	חניון 100% משטח המגרש תחנת טרנספורמציה מרחב מוגן או ממ"ד. מחסנים בסה"כ שטח של 250 מ"ר. לחנויות שגודלן מעל 200 מ"ר.
שטח לבניית ציבור	מרחב מוגן או ממ"ד 25% מהשטח הבנוי למתקנים טכניים מחסנים מדרגות ומעליות. תחנת טרנספורמציה.	כמו מעל מפלס הכניסה חניון 100% משטח המגרש

הערות לאזור מגורים א :

1. תותר בניית מרתף שמפלס חקרתו לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני המדרכה שממל.
2. לא תהיה כל כניסה נוספת למרתף אלא מתוך הבית.

הערות לאזור מגורים ב' ולאזור מגורים מיוחד :

1. החדרים על הגג לא יוצמדו לדופן הבנין.
2. גובה המעקה יהיה 1.3 מ' מסביב לגג.
3. יהיה עיצוב ארביטרארי אחד ליציאות לגג.

MOT14.DOC  
25.11.98

א. שפן ארדיכל  
פרץ קונת א' א'  
תל-אביב 03-2068  
רשיון מס' 11050

שקמים בניני יוקרה  
(1996) בע"מ