

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0186536

ח/מק/140 הרחבת מרפסות קיימות - עוזי נרקיס 1,3



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי חולון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ועדת משנה לתכנון ובנייה חולון
תאריך/סלח הרחבת מרפסות קיימות - עוזי נרקיס 1,3
אישור תכנית מס' 505:0186536
ועדת המשנה החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20.15.0.15 ביום 20/10/15
אדר' פנונה ק...
אדריכלית...
וסגן מהנדסת...



דברי הסבר לתכנית

מבוקשת הרחבת מרפסות קיימות בשני מבנים קיימים ברחוב עוזי נרקיס 1 ו-3 לרווחת הדיירים. הרחבת המרפסות תעשה באמצעות השלמת רצפה ומעקה קל תקני בהתאם לקונטור הקורה הקיימת. התכנית מוסיפה שטחים עיקריים כדי לאפשר את הרחבת שטחי המרפסות..



תוכנית חזית
מונה תדפיסה 43



תוכנית חזית
מונה תדפיסה 43



תוכנית חזית
מונה תדפיסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ח/מק/140 הרחבת מרפסות קיימות - עוזי נרקיס 1,3



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

505-0186536

1.2 שטח התכנית

4.488 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) (1) (א) (3)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית



תכנית זמין
מונה הדפסה 43

| | | |
|---------------------|--------------------------------------|--------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | חולון |
| | קואורדינאטה X | 178325 |
| | קואורדינאטה Y | 656734 |
| 1.5.2 תיאור מקום | רחוב עוזי נרקיס 1 - גוש 6873 חלקה 14 | |
| | רחוב עוזי נרקיס 3 - גוש 6873 חלקה 15 | |

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|------------|----------|-------|
| חולון | נרקיס עוזי | 3 | |
| חולון | נרקיס עוזי | 1 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנית זמין
מונה הדפסה 43

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6873 | מוסדר | חלק | 14-15 | |

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

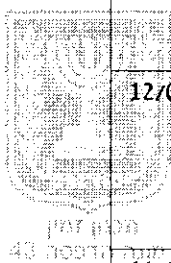
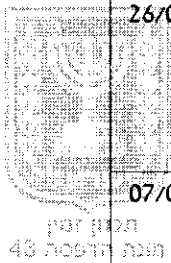
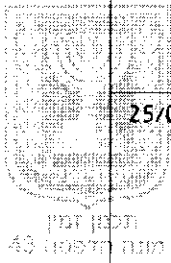
לא רלוונטי



תכנית זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 25/05/1997 | 3620 | 4525 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/4 /2 ✓ |
| 23/04/1958 | | 596 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /1. הוראות תכנית ח/1 /1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ח/1 ✓ |
| 17/05/1998 | 3571 | 4644 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /15. הוראות תכנית ח/1 /15 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ח/1 /15 ✓ |
| 26/06/2008 | 3637 | 5824 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /23. הוראות תכנית ח/1 /23 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ח/1 /23 ✓ |
| 07/05/1978 | 1681 | 2434 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /3. הוראות תכנית ח/1 /3 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ח/1 /3 ✓ |
| 24/06/1982 | 2351 | 2829 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /4. הוראות תכנית ח/1 /4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ח/1 /4 ✓ |
| 30/07/1989 | | 3683 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /8. הוראות תכנית ח/1 /8 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ח/1 /8 ✓ |
| 12/03/1992 | 2431 | 3983 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/370. הוראות תכנית ח/370 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ח/370 ✓ |
| 11/05/2004 | 2842 | 5296 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/370 /3. הוראות תכנית ח/370 /3 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ח/370 /3 ✓ |



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 | | | | אהרון רוזנברג | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | | | אהרון רוזנברג | | | תשריט מצב מוצע גליון 1: | לא |
| זכויות בניה מאושרות | רקע | | 1 | 11/11/2015 | אהרון רוזנברג | | 14/06/2015 | | כן |
| בינוי | מחייב חלקית | 1:200 | | 11/11/2015 | אהרון רוזנברג | | 30/04/2015 | נספח בינוי מחייב לעניין מיקום השלמת מרפסת. | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1:250 | | 11/11/2015 | אהרון רוזנברג | | 14/06/2015 | | 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 | אמנון חרפק | | | חולון | נרקיס עוזי | 3 | 050-4080846 | 050-4080846 | |
| | אחר | פאולה חרפק | | | חולון | נרקיס עוזי | 3 | 050-4080846 | 050-4080846 | |
| | אחר | יוסף שושן | | | חולון | נרקיס עוזי | 1 | 050-4080846 | 050-4080846 | |
| | אחר | ליאת שושן | | | חולון | נרקיס עוזי | 1 | 050-4080846 | 050-4080846 | |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

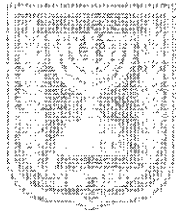
| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|------------|---------------|----------|-------|------------|-----|-------------|-------------|-------|
| בעלים | אמנון חרפק | | | חולון | נרקיס עוזי | 3 | 050-4080846 | 050-4080846 | |
| בעלים | פאולה חרפק | | | חולון | נרקיס עוזי | 3 | 050-4080846 | 050-4080846 | |
| בעלים | יוסף שושן | | | חולון | נרקיס עוזי | 1 | 050-4080846 | 050-4080846 | |
| בעלים | ליאת שושן | | | חולון | נרקיס עוזי | 1 | 050-4080846 | 050-4080846 | |

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 | אהרון רוזנברג | 31194 | לא רלוונטי | בת ים | (1) | 10 | 03-5561571 | 03-5561571 | Rosen-a@012.net.il |
| מודד מוסמך | מודד | מוחמד גנאים | 1259 | לא רלוונטי | כפר קאסם | (2) | | 03-9369012 | 03-9369012 | jad2000@gmail.com |

(1) כתובת: הרצל 10/6 בת ים.

(2) כתובת: ת.ד. 583.



תלמי זמן
מונה תדפיסה 43



תלמי זמן
מונה תדפיסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון ומבנה
מונה תדפיסה 43

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

הרחבת מרפסות קיימות לרווחת הדיירים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת מרפסות קיימות באמצעות השלמת רצפה ומעקה בהתאם לדרישות התקן בהתאם לקונטור קורה היקפית קיימת.

2. הוספת 530.0 מ"ר שטחים עיקריים לטובת הרחבת מרפסות לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (3) בחלוקה כדלקמן:

306.0 מ"ר עבור תא שטח 101 (14).

224.0 מ"ר עבור תא שטח 102 (15)

3. נספח הבינוי מחייב לעניין מיקום השלמת המרפסות.



תכנון ומבנה
מונה תדפיסה 43



תכנון ומבנה
מונה תדפיסה 43

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

4.488

שטח התכנית בדונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------------------------------|-------------------|-------|-------------|------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| ללא שינוי מתכנית ח/370 | 63 | | | 63 | יחיד | מגורים (יחיד) |
| בתוספת שטחים עיקריים למרפסות. | 6,515 | | +530 | 5,985 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |

תכנון זמין
מונה תדפיסה 43

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 |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 102,101 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ב' | 102,101 |
| מגבלות אקוסטיות | מגורים ב' | 102,101 |

תכנון זמין
מונה תדפיסה 43

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-------|-----------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 4,488 | מגורים מיוחד א' |
| 100 | 4,488 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|-----------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 100 | 4,497.28 | מגורים ב' |
| 100 | 4,497.28 | סה"כ |

תכנון זמין
מונה תדפיסה 43

תכנון זמין
מונה תדפיסה 43

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. ייעוד "מגורים ב" הינו התאמה לנוהל מבא"ת. ב. מגורים לפי תכנית ח/מק/370</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>הוראות בנייה</p> <p>א. הרחבת המרפסות לא תחרוג מקונטור הקורה ההיקפית הקיימת. ב. לא תותר סגירת המרפסות מצדדיה או מחזיתה בכל צורה שהיא. ג. חומרי הגמר למרפסות וכן פרטי המעקות כולל שימוש בזכוכית, פרופילי מתכת, גוונים וכד' יבוצעו בהתאם לפרטים הקיימים במרפסות הקיימות בכל הבניין. ד. לא תותר הוספת שטחים עיקריים שלא לצורך הרחבת המרפסות ולא ניתן יהיה לנייד שטחים שלא ינוצלו לטובת הרחבת המרפסות לשימושים אחרים.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר מס' - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|---|------------------|----------------|------------|---------------|---|-----------|-------------------------|-------------------|--------------------|-------|--------------------|---------|--------|------------|-------------------|-------|
| | קדמי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| 306 תכנון זמין 43 | 5 | 4 | 4 | 11 | | 24 | (3) | (2) | (1) | (1) | 2521 | 101 | מגורים | בי' מגורים | | |
| 224 | 5 | 4 | 4 | 8 | | 39 | (3) | (3) | (3) | (3) | 1967 | 102 | מגורים | בי' מגורים | | |

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

הערה ברמת הטבלה:

1. תוספת שטח עיקרי להרחבת מרפסות בלבד, ללא שינוי בזכויות הבניה לבנין לפי תכנית ח/370.
2. ללא שינוי מספר יחידות חדיור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית ח/370.
- (2) עפ"י תכנית ח/370.
- (3) עפ"י תכנית ח/370.



תכנון זמין
43

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פרטי המרפסות כולל מעקות בהתאם לפרטים כפי שבוצעו במרפסות הקיימות לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותה יחידת דיור או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.
 הגבלות בניה בגין רעש מטוסים: התוכנית ממוקמת בתחום רעש מטוסים מר"מ 1 היתרי בניה/ הקלות/ שימושים חורגים יינתנו בהתאם להוראות פרק ז' לתמ"א, כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א 2 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח - כתנאי להיתר הבניה.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשמור בתשריט המצב המוצע.
 ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח שטח לרבות סימון רדיוס צמרת העץ לשימור.

6.5 הוראות בינוי

א. הרחבת המרפסות לא תחרוג מקונטר הקורה ההיקפית הקיימת.
 ב. לא תתור סגירת המרפסות מצדדיה או מחזיתה בכל צורה שהיא.
 ג. חומרי הגמר למרפסות וכן פרטי המעקות כולל שימוש בזכוכית, פרופילי מתכת, גוונים וכדי יבוצעו בהתאם לפרטים הקיימים במרפסות הקיימות בכל הבנין.
 ד. לא תותר הוספת שטחים עיקריים שלא לצורך הרחבת המרפסות לשימושים אחרים.

6.6 סטיה ניכרת

לא ניתן יהיה לסגור את המרפסות בסגירה כלשהיא. סגירה כזו תהווה סטיה ניכרת לתכנית שינוי במספר הקומות יהוה סטיה ניכרת מהתכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זאת.



תכנית זמן
מונה תדפיסה 43



תכנית זמן
מונה תדפיסה 43



תכנית זמן
מונה תדפיסה 43

8. חתימות

| | | | | |
|-------------|-----------------|----------------|----------|-------------------|
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: | שם: אמנון חרפק | סוג: אחר | תאריך: 15/11/2015 |
| | שם ותימה: | | | חתימה: |

| | | | | |
|-------------|-----------------|----------------|----------|-------------------|
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: | שם: פאולה חרפק | סוג: אחר | תאריך: 19.11.2015 |
| | שם ותימה: | | | חתימה: |

| | | | | |
|-------------|-----------------|---------------|----------|-------------------|
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: | שם: יוסף שושן | סוג: אחר | תאריך: 15/11/2015 |
| | שם ותימה: | | | חתימה: |

| | | | | |
|-------------|-----------------|---------------|----------|-------------------|
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: | שם: ליאת שושן | סוג: אחר | תאריך: 19.11.2015 |
| | שם ותימה: | | | חתימה: |

| | | | | |
|-----------------|-----------------|----------------|------------|-------------------|
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: | שם: אמנון חרפק | סוג: בעלים | תאריך: 15/11/2016 |
| | שם ותימה: | | | חתימה: |

| | | | | |
|-----------------|-----------------|----------------|------------|-------------------|
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: | שם: פאולה חרפק | סוג: בעלים | תאריך: 19.11.2015 |
| | שם ותימה: | | | חתימה: |

| | | | | |
|-----------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: | שם: יוסף שושן | סוג: בעלים | תאריך: 15/11/2015 |
| | שם ותימה: | | | חתימה: |

| | | | | |
|-----------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: | שם: ליאת שושן | סוג: בעלים | תאריך: 19/11/2015 |
| | שם ותימה: | | | חתימה: |

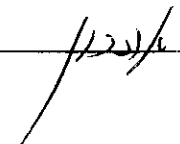
| | | | | |
|-------------|-----------------|-------------------|----------------|-----------------|
| עורך התכנית | שם ומספר תאגיד: | שם: אהרון רוזנברג | סוג: עורך ראשי | תאריך: 18.11.15 |
| | שם ותימה: | | | חתימה: |

| | | | | |
|-------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| עורך התכנית | שם ומספר תאגיד: | שם: לא רלוונטי | סוג: עורך ראשי | תאריך: 18.11.15 |
| | שם ותימה: | | | חתימה: |



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 505-0186536 שם התוכנית: תוספת מרפסות ברחוב נרקיס עוזי בחלקות 15-14, חולון

עורך התוכנית: רוזנברג אהרון, אדריכל תאריך: 18.11.15 חתימה: 

| יעוד | חלקה | גודל מגרש / מזערי (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | אחורי |
|-----------------|------|-------------------------|------------------------|------|--------------------|------|-----------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|------------|---------|-----------------|--|-------|
| | | | מעל מפלס לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | קדמי א' | קדמי ב' | צידי-שמאלי | | |
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | | |
| מגורים מיוחד א' | 14 | 2521 | לפי תכנית ח/370 | | | | 39 | לפי תכנית ח/370 | | | 5 | 5 | כמסומן בתשריט | | |
| | 15 | 1960 | | | | | 24 | | | | 5 | 5 | | | |