

3

מאושרת

5-2839

20

SHAUL ROSENBERG  
REAL ESTATE APPRAISER  
TOWN PLANNER  
33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין  
מתכנן עירוני

רח' ז'בוטינסקי 33 רמת-גן 52511  
מגדלי התאומים 1, קומה 5

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

תאריך: 25 נובמבר, 2002  
מספרנו: 8275/2002

תוכנית תמ"מ/מ/מק / 54  
מסמך ג'  
איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'  
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
טבלת הקצאות ולוח איזון



25.11.02

תאריך

**SHAUL ROSENBERG**

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

33 JABOTINSKY ST. RAMAT-GAN

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

**שאול רוזנברג**

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' ז'בוטינסקי 33 רמת-גן 52511

מגדלי התאומים 1, קומה 5

תאריך: 25 נובמבר, 2002  
מספרנו: 8275/2002

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

אונו**הנדון: טבלאות הקצאות ולוח איזון  
תכנית תמ"מ/מ/מק / 54**

להלן פירוט העקרונות והמרכיבים, אשר שימשו בהכנת טבלאות ההקצאה ולוח האיזון לתכנית תמ"מ/מ/מק/54.

**1. מצב קודם**

1.1 במצב קודם הוערכו החלקות עפ"י מקדמי שווי אקווילנטים התואמים את יעודן.

חלקה 86 בגוש 7184 באזור מסחרי.

וחלק מחלקה 78 בגוש 7185 באזור ש.צ.פ. עם חזית מסחרית.

1.2 בהתאם לשווי זה נקבע שוויין היחסי של החלקות.

**2. מצב חדש**

2.1 במצב חדש רוכזו השטחים המסחריים במתחם ע"י העברת זכויות בניה מחזית מסחרית בש.צ.פ. למגרש המסחרי.

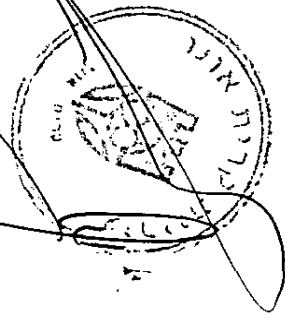
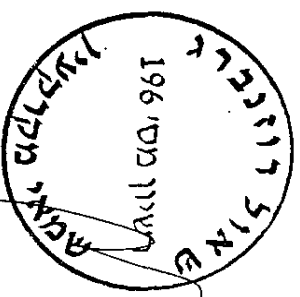
2.2 המגרש המסחרי חולק בין בעלי הזכויות בתכנית עפ"י שוויים היחסי.

3. ההקצאה נעשתה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, תוך שמירה על איזון בין השוגג היחסי במצב הקודם לשווי היחסי במצב המוצע.



תכנית תמ"מ / מק / 54  
טבלת הקצאות ולוח איוון

תשלומי איוון	מגב מוצע						מגב קיים						
	שווי יחסי	חלק במגרב	יעוד	שטח המגרב (מ"ר)	חלוקה	גוש	שווי יחסי	שווי אקו'	יעוד	בעלות	שטח (מ"ר)	חלוקה	גוש
אין תשלומי איוון	65.19%	65.19%	מסחר	3,012	86	7184	65.19%	1,236	מסחר	שכון ופיתוח	3,012	86	7184
	34.81%	34.81%	מסחר	3,012	86	7184	34.81%	660	ש.צ.פ.	עיריית קרית אונ	13,626	78	7185
			ש.צ.פ.	13,626	78	7185			עיריית קרית אונ				
	100.00%	100.00%		16,638			100.00%	1,896			16,638		סה"כ



חוקרת המקומית לתכנון ונגיה ונניה אונ  
 תוכנית מס' 54 / 170 / 170  
 נבדק ע"י 3 / 170 / 170  
 אישור מתוקם חוקרת  
 תאריך 27.3.03

חוקרת המקומית לתכנון ונגיה מרחב תכנון מקומי  
 אונ חוק התכנון והנגיה תשל"ח - 1965  
 אישור תכנית מס' 54 / 170 / 170  
 התכנית מאושרת מכת סעיף 108 (ג) לחוק  
 החל מיום 19.3.03

יועץ תכנון  
 יועץ התכנון המקומית  
 לתכנון ונגיה אונ

4

**מאשרת**

511-04  
17.10.02  
עמוד 1 מתוך 6  
גרסה מס' 5  
למתן תוקף

**מחוז תל אביב  
מכתב תכנון מקומי אונו  
קריית אונו**

**תכנית מס. תממ / מק / 54**

**שינוי לתכנית מתאר תממ / 124**

**תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים**

**לפי פרק ג' סימן ז' לחוק**

**שכונת מגורים ב"פרדס רייספלד" -  
מתחם העירייה**

22.04.02	- אושרה להפקדה בתנאים בדיון בו.מקומית ב	21.04.02	1 גרסה מס'
31.07.02	- אושרה להפקדה בתנאים בדיון בו.מקומית ב	31.07.02	2 גרסה מס'
		13.10.02	3 גרסה מס'
		17.10.02	4 גרסה מס' - מופקדת

1. פרק האשון: זיהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית:

שם התכנית: תממ/מק/54 - פרדס רייספלד - מתחם העירייה.

1.2 מקום התכנית:

שם מחוז: מחוז תל אביב.  
שם עיר: קרית אונו.  
כתובת: המייסדים 3.  
גבולות התכנית: מצפון - רח' הפרדס -  
ממערב - השצ"פ המרכזי עפ"י תממ/124  
ממזרח - רח' המייסדים.  
מדרום - רח' הכפר.

1.3 גושים וחלקות:

גוש: 7184 חלקה: 86  
גוש: 7185 חלקי חלקה: 78

1.4 יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את התכנית תממ / 124

1.5 שטח התכנית:

16.64 דונם.

1.6 מסמכי התכנית:

- מסמך א' - הוראות התכנית, להלן "ההוראות" (סה"כ עמודים).
- מסמך ב' - תשריט, הערוך בקני"מ 1:1250, להלן "התשריט".
- מסמך ג' - טבלת הקצאות ולוח איזון.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**1.7 בעלי תפקידים / בעלי זכויות בקרקע:**

**1.7.1 יוזם התכנית:**

חברת שיכון ופיתוח, ארניה 32 ת"א  
טל, 03-5632708

**1.7.2 בעלי הזכויות בקרקע:**

- חברת שיכון ופיתוח, ארניה 32 ת"א  
טל, 03-5632708

- עיריית קריית אונו, רח' הנשיא 54 קב"ת אונו  
טל. 03-5311122, פקס. 03-5351170

**1.7.3 עורך התכנית:**

מור אדריכלים בע"מ, רח' נירים 3 ת"א  
טל. 03-6881088, פקס: 03-6361661

**1.7.4 שמאי מקרקעין:**

שאול רוזנברג, ז'בוטינסקי 33 ר"ג  
טל. 03-5752033, פקס. 03-5752041

**2. פרק שני: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 ריכוז השטחים המסחריים במתחם ע"י העברת זכויות בנייה  
מהזית מסחרית בשצ"פ לשטח מסחרי, באופן שסך הזכויות  
אינו משתנה.

2.1.2 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

**3. פרק שלישי: הוראות התכנית:**

**3.1 תכליות מותרות:**

התכליות בכל הייעודים תהיינה ע"פ תממ / 124.

3.2 לוח זכויות והוראות בניה:

3.2.1 זכויות בניה - מצב קיים

תכנית קרקע מירבית ב- % משטח המגרש	שטח בניה מירבי - במ"ר				שטח עיקרי	מס' קומות	שטח הייעוד במ"ר	מס' חלקה	הייעוד
	סה"כ שטח בניה	שטחי שרות							
		סה"כ שרות	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					
45%	5,087	3,487	3,007	480	1,600	2	3,012	86	מסחר
	1,200	600	-	600	600	1	13,626	78 (חלק)	שצ"פ (חזית מסחרית)
	6,287	4,087	3,007	1,080	2,200		16,638		סה"כ

3.2.2 זכויות בניה - מצב מוצע

תכנית קרקע מירבית ב- % משטח המגרש	שטח בניה מירבי - במ"ר				שטח עיקרי	מס' קומות	שטח הייעוד במ"ר	מס' חלקה	הייעוד
	סה"כ שטח בניה	שטחי שרות							
		סה"כ שרות	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					
45%	6,287	4,087	3,007	1,080	2,200	2	3,012	86	מסחר
	-	-	-	-	-	-	13,626	78 (חלק)	שצ"פ
	6,287	4,087	3,007	1,080	2,200		16,638		סה"כ

3.3 הוראות מיוחדות לאזורים השונים:

3.3.1 שטח מסחרי:

ע"פ האמור בתממ/124.

3.3.1 שצ"פ:

ע"פ האמור בתממ/124.

3.4 חניה:

3.4.1 מספר מקומות החניה יהיה ע"פ תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.

3.4.2 מרתפי החניה יהיו בכפוף לתכנית המרתף המותרת ויתוכננו כך שתתאפשר נטיעת עצים במרחק של עד 3 מ' מחזית הרחוב. בנוסף, יתוכננו מרתפי החניה באופן שיאפשר בית גידול לעצים במקומות שייקבעו לפי תכנית פיתוח באישור מהנדס העיר.

**3.5 בטיחות הטיסה:**

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות הטיסה. לא ינתן היתר בניה למבנה ולא ייבנה כל עגורן ו/או מתקן, לגובה העולה על 86 + מ' מעל פני הים ללא אישור מינהל תעופה אזרחית.

**3.6 דישום שטחים ציבוריים:**

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם עיריית קריית אונו.

**3.7 היטל השבחה:**

הוועדה המקומית תישום ותגבה היטלי השבחה ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**3.8 איחוד וחלוקה:**

השטחים המסומנים בקווים אלכסוניים שחורים בתשריט יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק, ע"פ טבלת הקצאות ולוח איזון, המהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

**3.9 זמן ביצוע:**

זמן ביצוע התכנית – 7 שנים מיום אישור התכנית.



הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי  
 אונו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אשור תכנית מס' 54/מ/ת"מ  
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק  
 החל מיום 19.3.03  
 י"ד הועדה

היוזם:

שיכון ופיתוח

יוסף ברוך  
 יו"ר הועדה המקומית  
 לתכנון ובניה אונו

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ובניה אונו  
 תוכנית מס' 54/מ/ת"מ  
 נבדק ע"י כאילוואן  
 אישור מהנדס הועדה  
 תאריך 27.3.03

בעלי הקרקע:

עיריית קרית אונו  


שיכון ופיתוח

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

עורך התכנית:

מור אדריכלים בע"מ

מור אדריכלים בע"מ  
 דרך נתיבים 3 ת"א 67060  
 טל: 03-6881088  
 פקס: 03-6361661