



טבלת הקצאה  
לתוכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש  
בהסכמת בעלים,  
לפי פרק ג', סימן ז',  
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965,

בכל שטח תוכנית מפורטת,  
מספר מבא"ת 508-0255349,  
צומת שביון  
(עדכון נובמבר 2017)



תאריך קובע ותאריך עריכה מעדכן: 7 בנובמבר 2017

5167/17 G

**הנדון: טבלת הקצאה לתוכנית הכוללת איחוד וחלוקה מחדש**

**בסכמת בעלים, לפי פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה**

**תשכ"ה - 1965, בכל שטח תוכנית מפורטת,**

**מספר מבא"ת 508-0255349,**

**צומת סביון, מרחב תכנון מקומי קריית אונו**

(טבלה זו חלק ממסמכי תוכנית מפורטת – 508-0255349. סימון נוסף קא/300/2)

### 1. פרטי המקרקעין

מהות	:	קרקע בייעוד חקלאי עם ציפייה לשינוי יעוד, למגורים, מסחר, תעסוקה, תחבורה, ושטחי ציבור
חלק מגושים	:	6489, 6487, 6486
חלקות	:	כמפורט בטבלת ההקצאה
שטח הקרקע <sup>1</sup>	:	כ - 442,194 מ"ר
מגרשים/תאי שטח	:	כמפורט בטבלת הקצאה ואיזון.
שטח התכנית	:	442,194 מ"ר (1)
שטח לאיחוד וחלוקה	:	442,194 מ"ר (כל תחום שטח התוכנית)
המיקום	:	צומת סביון – רביע צפון מערבי, קריית אונו

מסמך זה כולל 18 עמודים וטבלת הקצאה:

<sup>1</sup> עפ"י המיטב הידוע בעת עריכת הטבלה, כפי שנמסר לי על ידי גב' ברוריה גולן, משרד המודדים הלפרין פלוס (עדכון 26/9/2017) וכפי שנרשם בתקנון התוכנית.

### 2. מטרת חוות הדעת

- 2.1 לבקשת יזמית התוכנית המפורטת המוצעת 508-0255349 (סימון ועדה מקומית קודם / נוסף קא/2/300) – עיריית קריית אונו באמצעות מהנדסת העיר אדריכלית אנדה בר, ערכתי טבלת הקצאה לתוכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים, בהתאם להנחיות פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 2.2 בנוסף, צורניות טבלת ההקצאה נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009, שפורסמו בקובץ תקנות 6766, מיום כ"ג באדר התשס"ט, 19 במרץ 2009, ועדכון לתקנות אלו שפורסמו בקובץ תקנות 7266, מיום כ"ט בתמוז התשע"ג, 7 ביולי 2013.
- 2.3 הטבלה נערכה כחלק ממסמכי תוכנית מפורטת מתוכנת מספר מבא"ת 508-0255349, במרחב תכנון מקומי קרית אונו. השטח לאיחוד וחלוקה הינו כל תחום שטח התוכנית.
- 2.4 לצורך הכנת הטבלה הוצגו בפני, בין היתר, על ידי יזמית ועורך התוכנית, תקנון, ותשריט מוצעים לתוכנית המתוכנתת 508-0255349 (ע"ג קובץ PDF).

### 3. תאריך הביקור במקום

- נערכו ביקורים בסביבת מתחם התוכנית לראשונה ביום 1 ביוני 2015, 7 באוקטובר 2016 ולצורך העדכון ביום 16 באוקטובר 2017.

### 4. המועד הקובע לחוות הדעת

- המועד הקובע לטבלת ההקצאה לאחר עדכונה הנוכחי 16 באוקטובר 2017.

### 5. תיאור הסביבה

חטיבת הקרקע נשוא חוות דעת זו ממוקמת ברביע הצפון מערבי של צומת סביון.

סביבת התוכנית הינה דרום העיר קריית אונו, בין גרעין העיר קריית אונו והישובים סביון וגני יהודה מצפון, העיר אור יהודה מדרום, והעיר יהוד – מונטסון ממזרח.

סביבת הנכס המיידית מיועדת לשימוש חקלאי ובחלקה הצפוני הייתה חלק ממתחם המחנה הצבאי תל השומר ומתחם מרכז שיקום ואחזקה הפועל עבור צה"ל.

הסביבה נעדרת פיתוח סביבתי.

**6. תיאור הנכס**

מתחם הקרקע הכלול בתחום תוכנית מפורטת 508-0255349 מהווה רצף חלקות וחלקי חלקות שונות בחלק מגושים רשומים מספר 6486, 6487, 6489 ו- 7314. חלק מתחום התוכנית, באגף הצפוני, שצורתו משולש שקודקודו פונה דרומה מהווה (ערב אישור התוכנית) תחום שיפוט גלילי. גבולו הדרומי של המתחם תחומה בדרך מספר 461. גבולו המזרחי של המתחם תחומה בכביש 4622 (המשך ציר לוי אשכול). מתחם הקרקע מגודר. מרבית החלקות אינן מפותחות ומכוסות צמחיה דלילה. בחלק מצומצם מהחלקות בנייה (חלקות 106+105/6486) המיועדת בתוכנית קיימת קא/300 א ובתוכנית המוצעת לצרכי חירום והצלה – כתחנת כיבוי אש אזורית, כחלק ממתחם מבני ציבור כלל עירוניים ורב עירוניים. שטח החלקות וחלקי החלקות המשתתפות מפורט בטבלת ההקצאה.

**7. הרקע התכנוני**

7.1 מצב תכנוני קיים (קודם לאישור תוכנית מוצעת קא/2/300 – נשוא חוה"ד זו)

תכנית:	מהות	י.פ.	מתן תוקף
R / 6	תוכנית מנדטורית. מפורט בהמשך		26/3/1942
תמ"א 3	תוכנית ארצית לדרכים	1190	10/06/1965
תג"פ / 515	מפורט בנפרד בהמשך	1333	26/1/1967
תמ"א 4/2	נתב"ג 2000	4391	25/5/1997
תממ/5	תכנית מתאר מחוזית	6067	15/4/2010
תמ"א 23 א/4	מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן), לגוש דן	אישור ממשלה	8/7/2010
קא/300 א	תוכנית לבנייני ציבור לרבות תחנת כיבוי אש. מפורט בהמשך.	6369	30/1/2012
קא/412	הוראות בניה לשצ"פ ושצ"ב בתחום קרית אונו	6369	30/1/2012
קא/1/300	תכנית מתאר מקומית	6505	26/11/2012
508-0147652	הקמת מסוף לתחבורה ציבורית	6919	18/11/2014
תגפ/599/קא/387	תל השומר מזרח – 2,445 יח"ד	6967	15/1/2015

<sup>2</sup> על הנכס חלות תכניות מתאר ארציות ומקומיות נוספות שאינן רלוונטיות למטרת חוות הדעת ולכן לא אוזכרו, פירוט הוראות התכניות הינו חלקי בלבד ומתייחס רק להוראות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת.

### תוכנית R / 6

תוכנית מתאר מחוזית מנדטורית הערוכה בקני"מ 50000.1:  
 יעוד הקרקע : חקלאי (במגבלות זיהוי בשל קני"מ / העדר מוחלטות)  
 תכליות למבנים : בניינים המתוכננים ומשמשים למטרות חקלאי, גינון  
 ומשק, כלליות, בית מגורים לאיכר, מבנה מחסה  
 לשומרים, מבנים וצנרת להספקת מים וחשמל ובכלל  
 זה תחנות כוח.

### תמ"א 3

התוכנית מצויה בתחום רצועה לתכנון של דרך 461 ובתחום רצועה לתכנון של  
 מחלף במפגש הדרכים 461 ו- 4622.  
 סומנה רצועה לתכנון לאורך - דרך 4622.

### תג"פ 515

יוזמי התוכנית : חברת הדרי ישראל בע"מ  
 מטרת התוכנית : חלוקת הקרקע לחלקות חקלאיות (פרדסים), התווית  
 דרכים חדשות, ביטול דרכים קיימות, והתווית שבילים  
 להולכי רגל ושדרות.  
 יעוד הקרקע : חקלאי למרבית המתחם.  
 שצ"פ בגוש 6487, חלקות 119 - 123, 129.  
 שצ"פ בגוש 6486, חלקות 123 - 127, 129.  
 מגרש מיני : 8.5 דונם באזור חקלאי  
 זכות מעבר : לרכב צבאי

### תוכנית מפורטת קא/300/א

מטרת התוכנית : שינוי יעוד קרקע חקלאית למבנים ומוסדות ציבור,  
 דרכים ושטח המיועד לתכנון בעתיד.  
 התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת  
 בעלים וטבלת הקצאה ואיזון.

# אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

5

יעוד

מבנים ומוסדות ציבור : תאי שטח 5 + 6 + 7, בשטח כ – 39 דונם.

זכויות הבניה 150% בניה משטח הקרקע לבניה עיקרית

25% בניה מהקרקע כשטחי שירות עיליים

20% שטחי שירות תת קרקעיים

(בין היתר תוכננה הקמת תחנת כיבוי אש)

יעוד

שטח לתכנון בעתיד : תא שטח 8 (מרבית השטח האפקטיבי המתוכנן

בתוכנית המוצעת נשוא חוות דעת זו).

## תכנית קא/1/300 :

מטרת התוכנית

: שינוי יעוד קרקע חקלאית ודרך לאזור מגורים ג', אזור

מגורים ד', שטח למבני ציבור, אזור למסחר ותעסוקה

1, שצפיים, דרכים ושטח לדיפו ודרכים לפי תמ"א

23 / א' / 4.

התוכנית אינה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

זכויות הבניה למגורים ג' :

זכויות בניה	שטח עיקרי 9,350 מ"ר מס' יח"ד -85 צפיפות – 13 יח"ד לדונם מספר קומות -6 קומות מעל קומת כניסה קווי בנין - 5 מ' לכל צד שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 110 מ"ר תכסית על קרקעית 40% תכסית תת קרקעית 80% לכל היותר החניה תהיה תת קרקעית, מקומות חניה יהיו ע"פי תקן חניה לעת הוצאת היתרי בניה.
-------------	--

# אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

6

זכויות הבניה למגורים ד':

<p>שטחי עיקרי- 83,600 מ"ר מס' יח"ד- 760 צפיפות ממוצע- 13.5 יח"ד לדונם מספר מקומות - 11 קומות מעל קומת כניסה. קווי בנין- 5 מ' לכל צד. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 110 מ"ר תכסית על קרקעית 40% תכסית תת קרקעית 80% לכל היותר. החניה תהיה תת קרקעית, מקומות החניה יהיו עפ"י תקן החניה לעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>זכויות בניה</p>
---	--------------------

זכויות הבניה למסחר ותעסוקה:

<p>שטח עיקרי 95,250 מ"ר מספר קומות- 7 קומות מעל קומת כניסה. תכסית- על קרקעית 60% ( ניתן יהיה לבנות בתכסית 80% לכל היותר בקומת הרחוב). תת קרקעית- לכל היותר 80% קווי בנין - 5 מ' לכל צד.</p>	<p>זכויות בניה</p>
---	--------------------

זכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור:

<p>שטח עיקרי 36,335 מ"ר מספר קומות - 4 קומות , מספר מרתפי החניה ייקבע לפי התקן התקף. תכסית - על קרקעי - 50% תת קרקעי - 80%</p>	<p>זכויות בניה</p>
--	--------------------

שטח לדיפו ודרכים:

<p>שטח עיקרי 36,335 מ"ר מספר קומות - 4 קומות , מספר מרתפי החניה ייקבע לפי התקן התקף. תכסית - על קרקעי - 50% תת קרקעי - 80%</p>	<p>זכויות בניה</p>
--	--------------------

שטח למסחר ותעסוקה:

<p>שטח עיקרי 95,250 מ"ר מספר קומות- 7 קומות מעל קומת כניסה. תכסית- על קרקעית 60% ( ניתן יהיה לבנות בתכסית 80% לכל היותר בקומת הרחוב). תת קרקעית- לכל היותר 80% קווי בנין - 5 מ' לכל צד.</p>	<p>זכויות בניה</p>
---	--------------------

# אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

7

## תוכנית 508-0147652 – מסוף לתחבורה ציבורית בצומת סביון

תוכנית להקמת מסוף לתחבורה ציבורית על קרקע הרשומה כגוש 6486, חלקות 105-106, 108-109, 125, 131. התוכנית מרחיב בתחומה את השימושים שהותרו בתוכנית קא/300 א, במסגרת תאי שטח 6 ו-7, ומתירה בנוסף הקמת מסוף לתחבורה ציבורית בתא שטח מספר 6.

## תגפ/599/קא/387 – תל השומר מזרח – שכונת האימפוטוסים

התוכנית חלה על קטע המשולש הגלילי בצפון תוכנית קא/300, הנכלל בתוכנית זו וייעודו היה שצ"פ ומגורים מתאר.

### 7.2 מצב תכנוני חדש

#### תכנית 508-0255349 (כינוי קודם בועדה המקומית קא/300):

שטח : 443 דונם בתחום שיפוט קרית אונו ויתרתו שטח גלילי המוחזק על ידי משרד הביטחון (שטח תג"פ 1/599).  
 מטרת התוכנית : להוות תוכנית מפורטת לתוכניות תקפות קא/300 ותג"פ 1/599 (חלק ממחנה צה"ל - תל השומר), ובפירוט: הקמת שכונת מגורים בת כ- 1,315 יח"ד, לרבות שטחים למסחר, תעסוקה ותחבורה.  
 שטח ביעוד דיפו ישונה ליעוד מסחר, תעסוקה ותחבורה.  
 איחוד וחלוקה : יישום התוכנית בין היתר באמצעות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

להלן טבלת ייעודי הקרקע ותאי השטח בתוכנית:

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	601, 522 - 603, 620
דרך מוצעת	502, 507 - 509, 520, 521, 525, 526, 605, 621, 650, 651
מבנים ומוסדות ציבור	40 - 46
מגורים ד'	21-32
מסחר ותעסוקה	81-84, 86-92
מסחר תעסוקה ותחבורה	85
שטח ציבורי פתוח	62 - 79



תיאור חלק מעיקרי ההוראות לתוכנית:

להלן הוראות הבינוי לאזור מגורים ד':

א. מספר קומות מירבי: 12 ק' מעל קומת הכניסה.

מרחק בין שני בניינים נפרדים לא יפחת מ-8.0 מ'.

בינוי הבניינים במגרשים הגובלים לרחובות יוצמד לקו בניין קדמי על מנת ליצור דופן אחידה לבנוי.

החניון התת קרקעי יהיה משותף לכל הבניינים של אותו המגרש.

ב. ניתן יהיה לאחד תאי שטח המיועדים למגורים.

ג. לא תתאפשר העברת שטחים מתחת לפני הקרקע למעל לפני הקרקע.

ד. שטח למרפסות לא ניתן לנייד למטרות אחרות.

הנחיה מיחדת למגורים ד' – תא שטח 30:

הנחיות מיוחדות
<p>תא שטח 30 בנספח הבנוי מהוה קרקע משלימה עבור תכנית פנוי בינוי בקריית אונו.                      ככל שתא שטח זה לא יוקצה למטרה זו יוסב יעודו לש.ב.צ/ש.צ.פ.ע"פ צרכי הרשות המקומית.                      מבלי שהדבר יהווה סטייה מתכנית זו.                      תירשם הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין בנושא זה.</p>

להלן הוראות הבינוי למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לרשימת השימושים

בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, לשימוש הרשות המקומית בלבד.

1. תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל מגרש ממבנה ציבור לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

2. תכסית הקרקע לא תעלה על 70%.

3. בנוסף לשטח העיקרי תותר הקמת שלוש קומות מרתפי חניה ובלבד שלפחות 20% משטח המגרש יישמר לצורך החדרת מי נגר עילי. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאשר הוספת קומות למרתפים.

4. קווי בניין לכיוון שצ"פ ושב"צ יהיו 0. קווי בניין לכיוון דרכים יהיו על פי הרוזטה.

5. גובה הבניין לא יעלה על 20 מ'.

6. קווי הבניין במפלס המרתפים לכיוון הרחוב לא יפחת מ-2.0 מ'. לצד ולאחור - 0.0 מ'.

7. החניות תהיינה בתת הקרקע עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה. חניות לרכב דו גלגלי עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיוני 2014.

התייחסות לתאי שטח ייחודיים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור:  
תא שטח 40 השימוש יהיה עבור שירותי כבאות והצלה.

הוראות מיוחדות לתא שטח 41:

1. תותר הקמת בריכת אגירה למי שתיה בתא שטח 41.
2. תנאי להגשת היתר בניה לתא שטח 41 יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי נופי שיכלול את שילובה של בריכת האגירה ביעודים הקיימים ו'או המתוכננים.
3. עם מתן היתר לבריכת אגירה חלופית מחוץ לשטח התכנית, ניתן יהיה לממש את היעוד הציבורי בתא שטח 41 במלואו תוך ביטול ההוראה הנוגעת לבריכת האגירה. כל זאת בכפוף לאישור משרד הבריאות ומבלי שהדבר יהווה סטייה מתכנית זו.

הוראות מיוחדות לתא שטח 43:

1. תנאי להגשת היתר בניה לשימוש במסחר ביעוד זה יהיה אישור פרוגרמה שתציג שלביות הפיתוח של המסחר בכפוף להקמת מבני ציבור באותו שלב. בכל מקרה המסחר לא יעלה על 20% מהבניה בכל עת.
2. במידה ויבנה במגרש שטח לספורט, מגרשי הספורט יחושבו כשטח מבונה וימנה במניין השטחים

להלן הוראות הבינוי באזור שייעודו מסחר ותעסוקה:

- א. יקבעו כתנאים למסמך עיצוב אדריכלי ונופי.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תא שטח יהיה הכנת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי. לאישור הועדה המקומית אשר יציג את השתלבות הבנוי בממשק עם דרך 461.
- ג. תכנון תאי השטח באיזור דופן הבנוי הסמוכה לדרך 461 תיבנה בהתאם להנחיות מסמך עיצוב אדריכלי נופי, עם קו בנין עילי ותת קרקעי של 7.0 מ' מזכות הדרך. תוקם ארקאדה ברוחב 4.0 מ' לכל אורך הבנוי בעלת זיקת הנאה למעבר רגלי.
- ד. בשטחים למסחר ותעסוקה תותר הקמת מתקנים הנדסיים ככל שיידרשו, ובאישור הועדה המקומית.
- ה. בכל היתר שיוגש למגרשי המסחר והתעסוקה יוקצב אחוז מסויים של שטחים ציבוריים מובנים מתוך כלל השטח העיקרי לצרכי ציבור, שיקבע במסמך עיצוב אדריכלי נופי.
- ו. חזית מסחרית: פתרונות השילוט, הרצף בעיצוב וחמרי הגמר והשתלבותם במדרכה יהיה בהתאם למסמך עיצוב ופיתוח לכל תא שטח שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- ז. חניה: תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה. החניות תהיינה בתת הקרקע, למעט 20% ממקומות החניה שניתן למקם אותן מעל הקרקע. חניות לרכב דו גלגלי, על פי החלטת הוועדה המחוזית מיוני 2012. א תותר הצמדת החניות.
- ח. זיקת הנאה: תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולרוכבי אופניים ברוחב שלא יפחת מ-11 מ'.

הנחיות מיוחדות לא שטח 88 – מסחר ותעסוקה:

- א. בתא שטח 88 בחלקו המערבי תותר הקמת מתקן הנדסי.
- ב. תנאי להגשת היתר בניה לתחנה יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי נופי שיכלול את שילוב המתקן ביעודים הקיימים ו/או המתוכננים.
- ג. ניתן יהיה להקים מתקן הנדסי בתא שטח אחר ביעוד מסחר ותעסוקה, בתאום עם משרד הבריאות ומבלי שהדבר יהווה סטייה מתכנית זו.
- ד. ככל שיתייצר הצורך במתקן ההנדסי המסומן, ניתן יהיה לבטלו בכפוף לאישור משרד הבריאות ומבלי שהדבר יהווה סטייה מתכנית זו.

# אהרון בוך שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING, & MANAGEMENT

## הנחיות מיוחדות לא שטח 85 – מסחר, תעסוקה ותחבורה:

- א. השטח שיוקצה למסוף תחבורה יהיה של 4,500 מ"ר, ושטחי הבניה בהתאם לטבלה 5 בהוראות.
- ב. תנאי להגשת היתר בניה במגרש מסחר ותעסוקה ותחבורה (תא שטח 85): יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי נופי שיכלול את מסוף התחבורה ושלבי הקמתו, וחוו"ד המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.
- ג. מסמך העיצוב יכלול התייחסות לנושאים הבאים: הצגת הנגישות למרכז התחבורה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים מבחינת צירי אורך ורוחב, בדיקת מרחקי הליכה בין אמצעי התחבורה השונים, הנחיות לנטיעות עצים ליצירת רצף צל, נגישות ומעברים לתח"צ.
- ד. כמו כן, מסמך העיצוב יציג פתרונות לחניות אופניים בשטח המיועד למרכז התחבורה.

## זכויות והוראות הבניה (פרק 5 לתקנון): חלק א':

סוג הנכס	מס' תעודת זכויות	מס' רישום	שטח זכויות (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)	שטח מסחרי (מ"ר)	שטח תעסוקה (מ"ר)	שטח תחבורה (מ"ר)	צפיפות בניה (%)	מס' תעודת זכויות	מס' רישום	שטח זכויות (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)	שטח מסחרי (מ"ר)	שטח תעסוקה (מ"ר)	שטח תחבורה (מ"ר)	מס' תעודת זכויות / מס' רישום		שטח זכויות (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)	שטח מסחרי (מ"ר)	שטח תעסוקה (מ"ר)	שטח תחבורה (מ"ר)										
																מס' תעודת זכויות	מס' רישום															
מבנים ומסוימות ציבורים	05	05	03	042	024.5	0227	080	0662.3	061210	022700	011951	026559	09234	021	021	05	05	05	05	03	042	024.5	0227	080	0662.3	061210	022700	011951	026559	09234	021	021
מבנים ומסוימות ציבורים	05	05	03	042	025.6	0314	080	0889.3	030740	011400	08002	013338	04458	022	022	05	05	05	05	03	042	025.6	0314	080	0889.3	030740	011400	08002	013338	04458	022	022
מבנים ומסוימות ציבורים	05	05	03	042	022.6	0192	080	0509.7	049076	018200	09582	021294	08048	023	023	05	05	05	05	03	042	022.6	0192	080	0509.7	049076	018200	09582	021294	08048	023	023
מבנים ומסוימות ציבורים	05	05	03	042	021.1	0160	080	0573.3	043144	016000	08424	018720	07518	024	024	05	05	05	05	03	042	021.1	0160	080	0573.3	043144	016000	08424	018720	07518	024	024
מבנים ומסוימות ציבורים	05	05	03	042	023.3	0160	080	0631.6	043144	016000	08424	018720	06831	025	025	05	05	05	05	03	042	023.3	0160	080	0631.6	043144	016000	08424	018720	06831	025	025
מבנים ומסוימות ציבורים	05	05	03	042	024.7	0160	080	0665.3	043144	016000	08424	018720	06480	026	026	05	05	05	05	03	042	024.7	0160	080	0665.3	043144	016000	08424	018720	06480	026	026



### הערות לטבלת זכויות הבניה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו.  
למגורים ד':

א. שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת נקבע לפי:

שטח ממוצע של 105 ממ"ר + 12 מ"ר עבור מרפסות פתוחות.

לא ניתן לנייד את שטח המרפסות למטרה אחרת.

ב. 20% לפחות מסך היחיד בתכנית תהיינה יחידות קטנות בגודל עד 75 מ"ר (עיקרי וממ"ד).

ג. לא תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות מתחת לקרקע אל מעל הקרקעי, לא ניתן לנייד זכויות משטחי שרות לשטחים עיקריים.

ד. גובהם המוחלט של הבניינים וחלקיהם לא יעלה על +86.0 מ'.

ה. תתאפשר תוספת של עד שלוש קומות ללא שנוי בזכויות הבניה ובכפוף למגבלות תמ"א 2/4.

ו. תא שטח 30 בנספח הבינוי מהווה קרקע משלימה עבור תכנית פנוי בנוי בקריית אונו. ככל שתא שטח זה לא יוקצה למטרה זו, יוסב יעודו לש.ב.צ.ש.צ.פ. מבלי שבדבר יהיה סטייה מתכנית זו.

תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לנושא זה.

מבנים ומוסדות ציבור:

השטח העיקרי נקבע לפי 150% משטח המגרש, ושטח שרות מעל כניסה קובעת נקבע לפי 75% משטח המגרש.

מסחר ותעסוקה:

א. השטח העיקרי נקבע לפי 250%, משטח המגרש, ושטח השרות מעל הכניסה הקובעת נקבע לפי 30% משטח המגרש.

ב. קו הבנין העילי והתחתי מדרך 461 לכל אורך התכנית יהיה 7.0 מ'.

ג. תתאפשר תוספת של עד שלוש קומות ללא שנוי בזכויות הבניה ובכפוף למגבלות תמ"א 2/4. תוספת הקומות היא עבור המגרשים הגובלים בדרך 461 בלבד.

(1) ק.ק+5 ק'..

(2) לכיוון מערב.

(3) קווי בניין במגרש 43 יהיו 5 מ' לדרום ו-0 מ' לכיוון צפון מערב ומזרח.

(4) קווי בניין במגרש 44 יהיו 5 מ' לכיוון צפון, דרום, ומזרח וקו בנין 0 לכיוון מערב.

(5) קווי בניין במגרש 45 יהיו 5 מ' לכיוון מזרח. ו-0 מ' לכיוון צפון דרום ומערב..

(6) ק. קרקע+12 ק'..

(7) תא שטח 30 בנספח הבינוי מהווה קרקע משלימה לחלקה הצפוני של תכנית פנוי

בנוי רחבת השקד. ככל שתא שטח זה לא יוקצה למטרה זו, יוסב יעודו

לש.ב.צ./ש.צ.פ. מבלי שבדבר יהיה סטייה מתכנית זו.

(8) קומת המסד +8 ק'..

### 8. הזכויות במקרקעין

מעיון בפלטי מידע<sup>3</sup> מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 17 באוקטובר 2017, לשטח התוכנית (מלבד הפקות מאוחרות יותר בשל הקפאה להסדר לחלקות 6486/109+6487/116 מיום 18 באוקטובר 2017 וחלקה 6486/108 מתאריך 19 באוקטובר 2017), עולים בין היתר הפרטים הרשומים בדבר שטח חלקות הקרקע, בעלויות, חכירות, שעבודים, זכויות אחרות, שעיקרם מפורטים בטבלת ההקצאה.

### 9. עקרונות השומה

הטבלה אינה כוללת ערכי שווי כמוסבר בסעיף 10.5 בהמשך. לאור האמור לא קיים עקרון שומה לאומדן שווי בחוות דעת זו.

<sup>3</sup> פלט מידע אשר הופק באמצעות האינטרנט אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

### 10. גורמים ושיקולים

10.1 הובאו בחשבון הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, בדבר עריכת טבלת איחוד וחלוקה מחדש.

10.2 צורניות טבלת ההקצאה נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009, שפורסמו בקובץ תקנות 6766, מיום כ"ג באדר התשס"ט, 19 במרץ 2009, ועדכון לתקנות אלו שפורסמו בקובץ תקנות 7266, מיום כ"ט בתמוז התשע"ג, 7 ביולי 2013.

10.3 הנחיות תקן 15 השמאי אינן חלות על טבלת הקצאה בהליך איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, אלא רק על טבלת הקצאה ואיזון בהליך איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

10.4 שטחים לא סחירים לשימוש הציבור כגון: דרך שצ"פ ושצ"ב, מופיעים בטבלה במצב נכנס/קיים ויוצא/חדש "מתחת לקו", להדגשת הזכות וההקצאה לעיריית קריית אונו, למרות שבטבלת הקצאה (בהסכמה) אין חובה לדבר.

10.5 טבלת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים (= טבלת הקצאה) אינה כוללת (ע"פ תקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג – 2013) ערכי שווי.

10.6 מכיוון שתוכניות מצב קיים (I) קא/30/1 (תוכנית צומת סביון הראשונה), (II) תוכנית (מספר מבא"ת) 508-0147652 (מסוף לתחבורה ציבורית בצומת סביון) ותוכנית (III) תגפ/1/599/קא/387 (תל השומר מזרח – שכונת האיקליפטוסים), אינן כוללת טבלת איחוד וחלוקה מחדש, אזי מצב נכנס לטבלת איחוד וחלוקה לתוכנית 508-0255349 נשוא חוות דעת זו, הינו המצב המוצע בתוכנית המאושרת לפני שלוש התוכניות המפורטות לעיל, דהיינו, תוכנית קא/3000 א (התוכנית האחרונה שכללה איחוד וחלוקה מחדש שטרם נרשמו בגינה כל החלקות החדשות), לרבות תא שטח מספר 8 ביעוד שטח לתכנון בעתיד (מרבית תחום התוכנית הנבחנית).

התייחסות זו בטבלה במצב הנכנס בוצעה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג – 2013, טופס 2 (תקנה 5), הערת שוליים 1 (ליד הכותרת "חלקה"). יחד עם זאת הטורים עם גופנים מודגשים במצב נכנס בטבלה המצורפת הינם חלק הטבלה הבלעדי לתוכנית זו (הכוונה לטורים בהם אין אזכור לטבלת ההקצאה והאיזון של תוכנית קא/300 א).



10.7 התייחסתי וצינתי בטבלה ב את החוכרים לדורות הרשומים בפנקס הזכויות נכון ליום העיון בפלטי הרישום (17/10/2017), בחלקות המשתתפות. ברשות מקרקעי ישראל מסרו לי כי החוכרים הרשומים בקרקע מחזיקים בחוזים לשימוש חקלאי לתקופות ארוכות שהסתיימו זה מכבר. זכות החכירה הוענקה על ידי רשות הפיתוח (להלן: ר"פ) ומדינת ישראל. הקרקע בניהול רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י). בעת רישום תאי השטח / המגרשים המתוכננים בתוכנית המוצעת כחלקות בלשכת רישום המקרקעין, אם זכות החכירה תהיה עדין רשומה, יש לרשום אותה בפנקס הזכויות כמפורט בהמשך ובטבלה:

10.7.1 כל החוכרים מר"פ (לא כולל חוכרים ממדינת ישראל) ירשמו בכל אחת מהחלקות החדשות שירשמו בבעלות ר"פ בהתאם לחלק היחסי (באחוזים) בטור שסומן בהערת שוליים 8, במצב יוצא, ביחס לחוכרי ר"פ. בחלקה המוקצית בשיתוף (במושאע) עם הימנותא יצוין כי הרישום לזכות החכירה הינו רק ביחס לחלקי הבעלות של ר"פ בחלקה.

10.7.2 כל החוכרים ממדינת ישראל (לא כולל חוכרים מר"פ) ירשמו בחלקות החדשות שירשמו בבעלות מדינת ישראל בהתאם לחלק היחסי (באחוזים) בטור שסומן בהערת שוליים 8, במצב יוצא, ביחס לחוכרי מדינת ישראל (הטור בטבלה משמאל לחוכרי ר"פ).

10.8 מגרש 30 המוקצה לרשות הפיתוח הינו מגרש השלמה לתוכנית פינוי בינוי בקרית אונו וכפוף להוראות סעיף 4.1.2 ג + פרק 5 – הערת שוליים (ו) לתקנון התוכנית. אם המגרש לא ישמש למטרה זו ייעודו ישונה לשצ"פ או שצ"ב והוא יירשם לאחר שינוי ייעודו ע"ש קרית אונו.

### 11. טבלת איחוד וחלוקה מחדש

11.1 מצורפת טבלת הקצאה במסגרת הליך איחוד וחלוקה מחדש – בהסכמת בעלים עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.



כאמור, צורניות טבלת ההקצאה נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009, שפורסם בקובץ תקנות 6766, כ"ג באדר התשס"ט, 19 במרץ 2009 ועדכון לתקנות אלו שפורסם בקובץ תקנות 7266, מיום כ"ט בתמוז התשע"ג, 7 ביולי 2013.

הקשר בטבלה בין חלק "מצב נכנס" (חלקות מקור) לחלק "מצב יוצא" (מגרשי/תאי שטח תמורה), שהודפסו בנפרד, הינו המס"ד בהתייחס לשמות בעלי הזכות במקרקעין.



11.2 מגבלות ותוקף השימוש בחוות הדעת חורגים מהמקובל ואלו הם: חוות הדעת נועדה לשימוש והסתמכות יזמית התכנית (עיריית קריאת אונו), עורך התוכנית, ורשויות התכנון לצורך אישורה כחלק ממסמכי תוכנית 508-0255349 בלבד. חוות הדעת אסורה לשימוש על ידי כל אדם או גוף אחרים ואסורה לשימוש עבור מטרה אחרת, לרבות איסור על שימוש בחוות הדעת כבסיס לגביית היטל השבחה, תביעת פיצויים בגין אישורה של תוכנית, מס שבח או רכישה וכבטוחה לקבלת אשראי או משכנתא. חוות הדעת נכונה למועד הקובע בלבד.



חוות הדעת הינה כלי תכנוני בלבד ואינה מהווה ראייה משפטית לזכויות המחזיקים במקרקעין ותחליף ליעוץ משפטי. עורך חוות הדעת לא יהיה אחראי להסתמכות אחרת כלשהי, מלבד האמור.



המשך בעמוד הבא:

11.3 למען הסר כל ספק מובהר כי טבלת ההקצאה מבוצעת לזכות הבעלים בלבד. שמות החוכרים לדורות מצוינים כאמצעי זיהוי נוסף לחלקה משום רישום בפנקס בעת עריכת הטבלה. **אין ליחס לרישום זכות החוכרים בטבלה כאילו הוקצו להם זכויות במקרקעין במצב תכנוני חדש.** בנוסף, רישום שמות החוכרים במצב נכנס אינו מעיד על מהות זכותם במקרקעין. זכותם של החוכרים במקרקעין, נקבעת ומוסדרת במערכת המשפטית בין המחירה לחוכרים (לרבות החוזית ולרבות החלטות מועצת והנהלת רמ"י), ואינה מעניינה של טבלת ההקצאה המהווה כלי תכנוני בלבד, להקצאת תא שטח או מגרש תמורה לחלקת מקור, כמוגדר לעיל לשווי זכות הבעלות. הטבלה אינה כלי הבא להסדיר נושאים משפטיים.

11.4 חוות הדעת הוכנה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

רצ"ב כחלק בלתי נפרד מהמלל וכעיקרה של חוות דעת זו:  
טבלת הקצאה בהסכמת בעלים.

על החתום

אהרון בוז שמאי מקרקעין

