

3x

2318

מחוז תל - אביב  
מרחב תכנון מקומי "אונ"  
קרית אונ

מוקדמת מס' 510.97

תכנית מתאר מקומית מס' תמ"מ/ 282

תכנית לאחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים

שינוי לתכניות מס' R/6, תמ"מ / 141 ו - תמ"מ / 64

תוכן:

1. זיהוי ופרטים.
2. מטרת התכנית.
3. הוראות התכנית.
4. הוראות כלליות.
5. אחוד וחלוקה מחדש והפקעות.
6. יחס לתכניות תקפות.
7. משך ביצוע התכנית.
8. חתימות.

עורך התכנית: פרוזי ושות' אדריכלים בע"מ.  
רחוב אדם הכהן 16 תל-אביב.  
טל' 5239997 פקס' 5230425.

תאריך: 12/8/97

(479 tk 001)

הועדה המקומית  
לחכנון ובניה "אונ"

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב  
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

זיהוי ופרטים

1.

שם התכנית

1.1

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' תמ"מ/282 - "שער הקריה".  
תכנית לאחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים.  
שינוי לתכניות מס' R/6, תמ"מ/141 ו-תמ"מ/64.

מסמכי התכנית

1.2

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- 1.2.1 תקנון ובו 21 דפי הוראות בכתב - להלן "התקנון".
- 1.2.2 תשריט ובו תרשים סביבה בק"מ 1:5000, תכנית מצב קיים ותכנית מצב מוצע בק"מ 1:1250 - להלן "התשריט".
- 1.2.3 נספח בנוי ועיצוב אדריכלי בק"מ 1:1250 - להלן "נספח הבנוי".
- 1.2.4 נספח תנועה וחניה הכולל תכנית בק"מ 1:1250 להלן "נספח התנועה".
- 1.2.5 לוח הקצאות וטבלת איזון.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

תחולת התכנית

1.3

- 1.3.1 מחח - תל-אביב.
- 1.3.2 עיר - קרית אונו.
- 1.3.3 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול ב"תשריט".
- 1.3.4 תחום התכנית כולל את החלקות הבאות:  
גוש : 6490  
חלקות : 157-136,109,101,100,20,19,13-8,6,4,3,2  
חלקי חלקות : 327,221,134,117,85,84,23-21,18,17,5
- 1.3.5 גבולות התכנית:  
מצפון - רח' שלמה המלך.  
ממערב ומדרום - רח' בן גוריון.  
ממזרח - תכנית תממ/במ/172/02 "עבר הירדן".

שטח התכנית

1.4

122,525 מ"ר.

בעל הקרקע

1.5

מנהל מקרקעי ישראל, הימנותא ואחרים.

המתכנן

1.6

פרחי ושות' אדריכלים בע"מ.

הועדה המקומית  
לחכונ ובניה "אוני"

יוזם התכנית

1.7

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אונו" ומנהל מקרקעי ישראל.

הגדרות

1.8

"דירות צמודות קרקע" - דירות צמודות קרקע בבתים משותפים.

"הועדה המקומית" - הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ועדת משנה שלה, רשות הרישוי המקומית - הכל לפי הענין.

"מרחף עליון" - הקומה הנמצאת מתחת ל"מפלס הכניסה הקובעת לבנין" ו/או מפלס החצר.

"חצר הבנין" - התחום שבין גבול המגרש וקו הבנין.

"תכסית" - היחס באחוזים בין שטח הבניה הכולל בקומה ובין שטח המגרש (כולל השטחים הפרטיים הפתוחים לסוגיהם)

"קו בנין" - כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970

"קו בנין מחייב" - קו על פני הקרקע שנקבע בתכנית כקו מחייב להעמדת הבנין לכל אורכו או בחלקו.

"מרחף" - כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 - בתוספת השלישית.

"קומה מפולשת" - כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970

"שטח פרטי פתוח" - שטח בבעלות פרטית שאסורה כל בניה מעליו והמיועד למבנה תניה פרטית מתחתיו. תרשם זיקת הנאה לטובת כלל הציבור בתחום השטח הפרטי הפתוח.

שטח פרטי פתוח מיוחד - שטח בבעלות פרטית שאסורה כל בניה מעליו והמיועד למעבר כביש ותשתיות עירונית מתחתיו. בתחום השטח פרטי מיוחד, תרשם זיקת הנאה לטובת כלל הציבור.

מטרת התכנית

2

לקבוע הוראות, תנאים והנחיות שיביאו לפיתוח בתחום התכנית באופן הבא:

קביעת אזור מגורים מיוחד 1, בו בניה למגורים 12-20 יח"ד למגרש, בגובה 6 קומות

2.1 ומרתף

בכפוף לאמור בסעיף 4.3.2.2.1

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אונו"

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116 תל-אביב

ת.ד. 7246 טלפון 03-5638111

מסמך מס' 1111111111

- 2.2 קביעת אזור מגורים מיוחד 2, בו בניה למגורים - 30 יח"ד למגרש, בגובה 7 קומות ובתוספת קומת קרקע (הכוללת יציע) לשימושים מסחריים, מרתפי חניה, וכן שטח פרטי פתוח כמפורט בסעיף 2.6 להלן.
- 2.3 קביעת אזור מגורים מיוחד 3, ובו חלופה א': הוראות כמו באזור מגורים מיוחד 2. חלופה ב': בניה לדיור מוגן 56 יח"ד למגרש מעל קומת מסחר באותו בניין כמו אזור מגורים מיוחד 2.
- 2.4 קביעת אזור תעסוקה, ובו בניה לתעסוקה בגובה עד 6 קומות ובתוספת קומת קרקע (הכוללת יציע) לשימוש שדותים כהגדרתם בסעיף 3.2 ומרתפי חניה.
- 2.5 קביעת אזור תעסוקה מיוחד, בו בניה לתעסוקה בגובה עד 6 קומות לתעסוקה ובתוספת קומת קרקע (הכוללת יציע) לשימושים מסחריים, מרתפי חניה וכן שטח פרטי פתוח ושטח פרטי פתוח מיוחד.
- 2.6 קביעת אזור שטח פרטי פתוח המיועד למעבר הולכי רגל לכלל הציבור במפלס הקרקע וחניה פרטית מתחת למפלס הקרקע.
- 2.7 קביעת אזור שטח פרטי פתוח מיוחד המיועד להמשך הככר במפלס הקרקע דרך וחניה מתחת לפני הקרקע.
- 2.8 קביעת אזור לשטח ציבורי פתוח מיוחד המיועד לככר ציבורית במפלס הקרקע וחניה ציבורית ומסוף אוטובוסים מתחת לפני הקרקע.
- 2.9 קביעת שטחים לצרכי ציבור ובהם:
  - 2.8.1 שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי פתוח מיוחד.
  - 2.8.2 שטח לבנין ציבורי.
  - 2.8.3 דרכים.
- 2.10 קביעת אזור למתקנים טכניים המיועד להקמת תחנת משנה של חברת החשמל.
- 2.11 קביעת מתחם לאחד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 2.12 קביעת מתחם לאחד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- 2.13 קביעת הוראות בדבר תכנון, שטחי בניה מותרים, בנין ועיצוב אדריכלי, מפלסי הקרקע ופיתוח השטח.
- 2.14 קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתרי בניה.

**הוראות התכנית**

3.

3.1 הוראות בדבר השמושים, אופן הבניה והפיתוח בתחום התכנית יהיו כמפורט להלן: כמו כן מחייב נספח הבינוי המצורף מבחינת קוי בנין, והמרווחים בין הבנינים וגובה בנין מירבי.

**3.1.1 אזור מגורים מיוחד 1**

**3.1.1.1 השמושים המותרים יהיו:**

על פני הקרקע : מגורים, ושטחי שרות נלמים.  
מתחת לפני הקרקע: שטחי שרות כהגדרתם בתקנות חישוב שטחים, מחסנים לדיירים - לא יעלו על 10 מ"ר ליח"ד. כן ניתן יהיה להקים מועדון משותף לדיירי הבית - לא יעלה על 50 מ"ר לבנין (שטחים עיקריים) ובתנאי שיובטח רישומו ע"י הערת אזהרה בלשכת המקרקעין.

**3.1.1.2 מספר יחידות הדיור יהיה כמפורט להלן:**

במגרש	101	-	20 יח"ד
במגרש	102	-	14 יח"ד
במגרש	103	-	14 יח"ד
במגרש	104	-	17 יח"ד
סה"כ	65		יח"ד

ניתן יהיה להעביר יחידות דיור בין המגרשים בינם ובין עצמם הסכמת בעליהם ובלבד שסך כל יחידות הדיור במגרשים אלה לא ישתנה וכן לא ישתנה סך כל שטחי הבניה העקריים, גובה הבנין ומספר הקומות המותר. ההעברה מותנית בהכנה ואישור תכנית הבינוי כאמור בהוראות הכלליות.

**3.1.1.3 תכסית הבנין לא תעלה על 50% משטח המגרש.**

**3.1.1.4 גובה הבנין לא יעלה על 6 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף אחת מתחת לפני הקרקע.**

**3.1.1.5 קוי הבניה יהיו:**

- 3.1.1.5.1 לרחוב - כמסומן בתשריט.
- 3.1.1.5.2 לצד - בגבול בין המגרשים - לא פחות מ- 5 מ'.
- 3.1.1.5.3 לאחור - בגבול עם ש.צ.פ. - לא פחות מ- 4 מ'.
- 3.1.1.5.3 לאחור - (לכוון הש.צ.פ.) לא פחות מ- 5 מ'.
- 3.1.1.6.4 מתחת לפני הקרקע - קוי הבניה למרתפים יהיו בגבולות המגרש.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה "אוט"**

**מינהל מקרקעי ישראל**  
מחוז ת"א  
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב  
ת.ד. 7246. טלפון 03-5638111

3.1.2 אזור מגורים מיוחד 2

3.1.2.1 השמושים המותרים:

3.1.2.1.1 על פני הקרקע:

במפלס הככר: בחזית הפונה לכיכר - מסחר כולל יציע.

בחזית הפונה לרחוב - מגורים ושטחי שרות למגורים.

בקומות העליונות- מגורים ושטחי שרות למגורים.

השמוש למסחר יהיה לבתי עסק נקיים בלתי מזהמים או מטרידים כדוגמת: בנקים, חנויות לממכר בגדים, הפציה- חן, ספרים ומכשירי כתיבה, גלריות, בוטיקים וכיוצ"ב. ובלבד ששוכנע ההועדה כי שמושים אלה לא יהוו מטריד לדירות המגורים.

החלק העילי של השטח הפרטי הפתוח יהווה חלק בלתי נפרד מהכיכר ויותר בו השימוש ע"י כלל הציבור. לענין זכות השימוש - תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור.

3.1.2.1.2 מתחת לפני הקרקע: בקומת מרתף עליונה:

אחסנה צמודה לבתי העסק אשר במפלס הככר ובשטח מירבי לפי קונטור בתי העסק ובלבד שהגישה אליה מתוך בתי העסק, חניה, מחסנים צמודים לדירות מגורים בגודל של עד 10 מ"ר ליח', שרותי בנין משותפים.

בקומות מרתף תחתונות (כולל מתחת לשטח הפרטי הפתוח):

מחסנים צמודים לדירות המגורים, עד 10 ליח"ד, חניה ושרותי בנין משותפים, וכן ניתן יהיה להקים מועדון משותף לכל דיירי הבית ובתנאי שיובטח רישומו על ידי הערת אזהרה בלשכת המקרקעין, ולא יעלה על 100 מ"ר לבנין - (שטחים עיקריים).

3.1.2.2 מספר יחידות הדיור יהיה כמפורט להלן:

במגרש	202	-	30	יח"ד
במגרש	203	-	30	יח"ד
במגרש	204	-	30	יח"ד
סה"כ	90			יח"ד

ניתן יהיה להעביר יחידות דיור בין המגרשים בתנאים שפורטו בסעיף 3.1.1.2 לעיל.

3.1.2.3 תכסית הבנין בקומת הקרקע (מסחר + מגורים) לא תעלה על 60% משטח המגרש.

תכסית הבנין בקומות המגורים לא תעלה על 40% משטח המגרש.

3.1.2.4 גובה הבנין המירבי:

גובה הבנין לא יעלה על 7 קומות למגורים מעל קומה מסחרית אחת בגובה 6 מ' (הכוללת יציע) במפלס הככר ו - 4 קומות מרתף מתחת לפני הקרקע.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה "אח"ב"**

**מינהל מקרקעי ישראל**  
מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב  
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

WARDA MEKOMIT ONO

3.1.2.5 קוי בנין יחיו-

3.1.2.5.1 לרחוב - כמסומן בתשריט.

3.1.2.5.2 לככר - למסחר - 0 מ' לכוון הש.פ.פ.

- למגורים - לא פחות מ - 4 מ' נסיגה מקו המסחר.

3.1.2.5.3 לצד - למסחר - 0 מ'.

למגורים - לא פחות מ - 5 מ'.

3.1.2.5.4 מתחת לפני הקרקע - קוי הבנין למרתפים יהיו בגבולות המגרש (כולל מתחת לשטח הפרטי הפתוח).

3.1.2.6 כניסות ויציאות ושרותי בנין:

בתכנון הבנין יובטחו כניסות ויציאות להולכי רגל ולרכב, שרותי בנין (חניה, אשפה, גז, חדרי חשמל ופיקוד, משאבות וכיוצ"ב) נפרדים בין המסחר והמגורים.

3.1.2.7 בשטח הפרטי הפתוח אשר בתחום המגרש תובטח זכות מעבר חופשי לכלל הציבור על פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע. לענין זכות השימוש והמעבר של כלל הציבור תרשם זיקת הנאה לציבור.

3.1.3 אזור מגורים מיוחד 3

3.1.3.1 השמושים המותרים:

כמו באזור מגורים מיוחד 2. לחילופין דיור מוגן (ללא שינוי בסך כל שטחי הבניה העקריים המותרים).

3.1.3.2 מספר יחידות הדיור יהיה כמפורט להן:

למגורים: במגרש 201 - 30 יח"ד.

במגרש 205 - 30 יח"ד.

לחילופין:

לדיור מוגן: במגרש 201 - 56 יח"ד.

במגרש 205 - 56 יח"ד.

ובלבד שהשימוש בבנין בשלמותו יהיה אחד.

3.1.3.3 תכסית הבנין : כמו באזור מגורים מיוחד 2.

3.1.3.4 גובה הבנין : כמו באזור מגורים מיוחד 2.

3.1.3.5 קווי הבנין : כמו באזור מגורים מיוחד 2.

3.1.3.6 כניסות ויציאות ושרותי בנין: כמו באזור מגורים מיוחד 2.

3.1.3.7 בשטח הפרטי הפתוח אשר בתחום המגרש תובטח זכות מעבר חופשי לכלל הציבור על פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע. לענין זכות השימוש והמעבר של כלל הציבור - תרשם זיקת הנאה לציבור.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "אזור"

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5636111

WARDA MEKOMIT ONO





3.1.5 אזור תעסוקה מיוחד

3.1.5.1 השמושים המותרים:

3.1.5.1.1 בקומת הקרקע (כולל יציע):  
מסחר, שרותי אוכל, בתי קפה ומסעדות,  
שרותי תקשורת, מוסדות פיננסיים ושרותים עסקיים, שרותים אישיים  
וכיוצ"ב, ושטחי שרות נלווים.  
בתחום השטח הפרטי הפתוח במפלס הככר  
ניתן יהיה להציג שולחנות וכסאות לשמוש בתי הקפה והמסעדות  
שבקומת הקרקע בבנין.

3.1.5.1.2 ביתר הקומות מעל פני הקרקע:  
משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ולאחרים, סוכניות, תב' ביטוח,  
שרותי בריאות, מרפאות, שרותי מחקר, שרותי עיבוד נתונים, שרותי  
תקשורת ומחשבים, בתי תכנית וכיוצ"ב, ושטחי שרות נלווים.

3.1.5.1.3 מתחת לפני הקרקע:  
א. אחסנה במרתף העליון בתחום קוי הבנין ובלבד שהגישה אליה  
מתוך בתי העסק.  
ב. חניה לכלל המשתמשים בבנין ושרותי בנין משותפים.  
ג. דרך זכות מעבר לכלל הציבור. לענין זכות המעבר לציבור תרשם  
זיקת הנאה לטובת הציבור.

3.1.5.1.4 בשטח המסומן פרטי פתוח, מעבר לכלל הציבור מעל  
ומתחת לפני הקרקע. לענין זכות השימוש תרשם זיקת הנאה לטובת  
הציבור.

3.1.5.1.5 בשטח המסומן פרטי פתוח מיוחד:  
בחלקו העילי - יהווה חלק בלתי נפרד מהכיכר ויותר בו שימוש ע"י  
כלל הציבור ומעבר תשתיות.  
מתחת למפלס הכיכר - מעבר כביש תת קרקעי ותשתיות. לענין זכות  
השימוש תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור.

3.1.5.1.6 בתחום אזור התעסוקה המיוחד תנתן זכות מעבר לציבור הולכי הרגל  
ולרכב במיקום שיקבע במדויק בתכנית הבינוי (כמסומן סכמטית  
בתשריט). לענין זכות השימוש תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור.

3.1.5.1.7 לא יותרו עסקים הגורמים מטרדים למגורים.

3.1.5.2 תכסית הבנין:  
- תכסית הבנין בקומת הקרקע לא תעלה על 50% משטח המגרש.  
- תכסית הבנין בקומות העליונות לא תעלה על 40% משטח המגרש.

3.1.5.3 גובה הבנין המירבי:  
גובה הבנין לא יעלה על 6 קומות מעל קומת קרקע שגובהה 6 מ'  
והיא כוללת יציע מעל פני הקרקע ו- 4 קומות מרתף מתחת לפני  
הקרקע. מפלס כניסה הקובעת לבנין יהיה מפלס הככר.

**הועדה המקומית  
לתכנון ובניה "אזור"**

**מינהל מקרקעי ישראל**

מחוז ת"א

ד"ר פתח תקווה 116 תל-אביב

ת.ד. 7246 טלפון 03-5638111

WRADA MEKOMIT ONO

3.1.5.4 ק"י הבניה יהיו:  
 3.1.5.4.1 לרחוב - כמסומן בתשריטת  
 לדרך בן גוריון - קו 0 לש.צ.פ.  
 לככר - כמסומן בתשריט.  
 לצד - לא פחות מ- 5 מ' או על גבול השטח הפרטי הפתוח (לפי הגדול ביניהם).  
 מתחת לפני הקרקע - ק"י הבנין למרתפים יהיו בגבולות המגרש (כולל מתחת לשטח הפרטי הפתוח - והפרטי פתוח המיוחד).

3.1.5.5 באזור השטח הפרטי הפתוח תובטח זכות מעבר לכלל הציבור בין הככר ובין רח' בן גוריון. באזור שטח פרטי פתוח מיוחד תובטח בנוסף לאמור לעיל, זכות מעבר לכביש ולתשתיות עירוניות כגון תעול, ביוב, תאורה, תקשורת וכיוצ"ב מתחת למפלס הככר. זכות המעבר והשימוש המחברים לעיל יובטחו על ידי רישום זיקת הנאה לטובת הציבור והרשות המקומית.

3.1.6 אזור למבני ציבור

3.1.6.1 השמושים המותרים:  
 3.1.6.1.1 כל השמושים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה פרק ה' סעיף 188. ראה פרוט למגרשים בסבלה בסעיף 3.2  
 3.1.6.1.2 שמוש לחניון ציבורי תת-קרקעי למוסדות הציבור ולכלל הציבור, ובלבד שהחניון יתוכנן באופן המבטיח מניעת מטרידים לסביבה.

3.1.6.2 תכסית הבנין לא תעלה על 50% משטח המגרש.

3.1.6.3 גובה הבנין לא יעלה על 4 קומות, מעל פני הקרקע ו-3 קומות מתחת למפלס פני הקרקע.

3.1.6.4 ק"י הבנין יהיו:  
 3.1.6.4.1 לרחוב - כמסומן בתשריט.  
 3.1.6.4.2 לצד ולאחור - לא פחות מ- 4 מ'.  
 3.1.6.4.3 במרתף - בגבולות המגרש.

3.1.7 שטח ציבורי פתוח

3.1.7.1 השמושים המותרים:  
 3.1.7.1.1 שמושים לרווחה, נופש, טיול, משחקי ילדים ומעבר לכלל הציבור ולתשתיות תת קרקעיות שרותים וכיוצ"ב.

3.1.7.1.2 יותר שימוש להקמת מתקנים טכניים כגון תחנת שאיבה במקום המסומן בתשריט בסימון א 1 בסמוך למגרש למתקנים טכניים, בקצה הדרומי ובמרחק קו הבנין המותר לרחוב בן גוריון.

3.1.7.2 תכסית הבנין המירבית בש.צ.פ. לא תעלה על 3%.

**הועדה המקומית לתכנון ורישום**

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז ת"א  
 דרך פתח-תקווה 116 תל-אביב  
 טלפון 03-5638111  
 WARD MEKOMIT ONO

3.1.7.3 גובה המבנה לא יעלה על 3.50 מ' לגג אופקי ו-6 מ' לגג רעפים משופע.

3.1.7.4 קף הבנין יהיו: לרחוב - כמסומן בתשריט. למגרשים סמוכים - לא פחות מ- 4 מ'.

3.1.7.5 בשטח ציבורי פתוח "נ" תותר מעבר של כלי רכב שרות וחרוס, עצים, נטיעות, תאורת רחוב שילוט וכיו"ב.

**3.1.8 שטח ציבורי פתוח מיוחד (הככר) ומסוף אוטובוסים**

3.1.8.1 השמושים המותרים:

3.1.8.1.1 במפלס העליון - ככר לרווחת הציבור ובה ניתן יהיה להקים יצירות אומנות, פרגולות לנוי ולהצללה, ספסלים לישיבה, בריכות ומזרקות, נטעות וכיו"ב, מבנה חדר מדרגות ומעליות לקשר בין החניה ומסוף האוטובוסים למפלס הככר.

3.1.8.1.2 במפלסים התחתונים - חניה ציבורית ומסוף אוטובוסים.

3.1.8.2 תכסית מירבית:

במפלס העליון - 3%  
במפלסים התחתונים - 100%

3.1.8.3 קף הבנין יהיו:

במפלס העליון - קו ס לשטחים הפרטיים הפתוחים.  
במפלסים התחתונים - בגבולות המגרש.

**3.1.9 דרכים**

3.1.9.1 השמושים המותרים:

מעבר תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, מעבר תשתיות תת קרקעיות, תאורת רחוב, עצים ונטיעות, תחנות אוטובוס ומוניות, שילוט וריהוט רחובות וכיו"ב.

**3.1.10 שטח למתקנים טכניים**

3.1.10.1 השמושים המותרים:

הקמת תחנת משנה שתשמש להקמה ותפעול על ידי חברת החשמל להורדת מתח השמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים הראשיים והמשניים שידרשו לכך מעת לעת.

המתקנים הראשיים בתחנת המשנה הכוללים חדרי פיקוד ומסדרי מתח עליון וגבוה יהיו במבנה עילי סגור. מותר להקים, להציג מתקנים משניים בכל שטח תחנת המשנה במבנים עיליים סגורים בלבד. מסדרי חשמל סוללות כבלים, שנאים,

הועדה המקומית לחכנון ובניה יאור

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א  
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב  
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

WARD MEKOMIT ONO

מיכל מים ומשאבת מי כיבוי תת קרקעיים. תותר הקמת דרכים פנימיות, גדר הקפית בנויה וכן ביתן שומר ושער כניסה.

לא יהיה שימוש בהצר המגרש הפתוחה לצורך אחסנה והתארגנות לוגיסטית אלא במבנים סגורים בלבד.

3.1.10.2 תכנית הבנינים המירבית - 50%.

3.1.10.3 גובה הבנין המירבי - 16 מ' מעל פני הקרקע.

3.1.10.4 תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה ינתן רק לאחר שימולאו התנאים הבאים:

3.1.10.4.1 תאושר תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למבנה התחנה ולגדר המקיפה, שתאושר - ע"י הועדה המקומית.

3.1.10.4.2 הכנת חוות דעת סביבתית ע"י חברת השמל בהנחיית המשרד לאיכות הסביבה ואישורה ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

שטחי הבניה המותרים:

3.2

שטחי הבניה המותרים בתחום התכנית יחיו במ"ר או באחוזים משטח המגרש, כמפורט בטבלת שטחי הבניה כדלקמן:

הועדה המקומית  
לתכנון ובניה "א"א

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

WARDA MEKAMIT ONO

WARDA MEKAMIT ONO 972 3 531246

00209 P.13

21 NOV 1998 11:18

**טבלת שטחי בניה מותרים 4\***

מס' חדר	שטח קרקע		שטח בניה		מס' קומה	מס' קומות	מס' חדר
	במ' ר"ל	במ' ר"ב	במ' ר"ל	במ' ר"ב			
101	1200 = 60 x 20	50	2200 = 110 x 20	20	1	6	101
102	840 = 60 x 14	50	1540 = 110 x 14	14	1	6	102
103	840 = 60 x 14	50	1540 = 110 x 14	14	1	6	103
104	1020 = 60 x 17	50	1870 = 110 x 17	17	1	6	104
300%	250	/	500	מסחר	4	8	201
	1200 = 40 x 30	100	3450 = 115 x 30	מגורים 30 לחילופין מגורים 56			
300%	250	/	500	למסחר	4	8	202
	1520 = 40 x 30	100	3450 = 115 x 30	מגורים 30			
300%	250	/	500	למסחר	4	8	203
	1520 = 40 x 30	100	3450 = 115 x 30	מגורים 30			
300%	250	/	500	למסחר	4	8	204
	1520 = 40 x 30	100	3450 = 115 x 30	מגורים 30			
300%	250	/	500	מסחר	4	8	205
	1200 = 40 x 30	100	3450 = 115 x 30	מגורים 30 לחילופין מגורים 56			
300%	250	/	500	מסחר	4	8	205
	1200 = 40 x 30	100	3450 = 115 x 30	מגורים 30 לחילופין מגורים 56			
300%	250	/	500	מסחר	4	8	205
	1200 = 40 x 30	100	3450 = 115 x 30	מגורים 30 לחילופין מגורים 56			

**הערות:**

- 1\* פרוט השימושים ראה סעיפים 3.1.1.1, 3.1.2.1, 3.1.3.1
- 2\* שטחים עיקריים לטובת הדיור המוגן כגון חדר אוכל משרדים וכו'.
- 3\* תוספת לשטחי שרות לטובת דיור מוגן בלבד.
- 4\* השטחים ב % יחושבו משטח המגרש הכולל אך לא תותר כל בניה באזור השפופ והש.פ. המיוחד.
- 5\* מעבר הכביש המקורה מתחת לש.פ. המיוחד נכלל בשטחי השרות הנתן קרקעיים.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה אזורי**

**מינהל מקרקעי ישראל**  
מחוז ת"א  
ד"ר פתח תקווה 116, תל-אביב  
ת.פ. 7246, טלפון 03-5638111  
WARDA MEKOMIT ONO

**טבלת שטחי בניה מותרים (המשך)**

מגרש מס'	אזור	שימושים		שטחים עיקריים		שטחי שרות
		מס' קומות	מס' מתחת לקרקע	על	תת	
301	תעסוקה	4	7	שרותים*	40%	/
				משרדים	160%	/
306		4	7	שרותים*	40%	/
				משרדים	160%	/
302	תעסוקה מיוחדת, שטח פרטי	4	7	מסחר משרדים	40% / 160%	/ /
303	פתוח ושטח פרטי	4	7	מסחר משרדים	40% / 160%	/ /
304	פתוח מיוחד.	4	7	מסחר משרדים	40% / 160%	/ /
305		4	7	מסחר משרדים	40% / 160%	/ /

\* אולמות תצוגה, שרותי תיקשורת, מוסדות פיננסיים, שרותים עסקיים, שדותים אישיים וכיוצא ב

מגרש מס'	אזור	שימושים		שטחים עיקריים		שטחי שרות	הערות
		מס' קומות	מס' מתחת לקרקע	על	תת		
"	ש.ב.צ			150%	/	30%	300%
כ"מ	ש.ב.צ			150%	/	30%	300%
א,ב,ג, ד,ה,ו, ז,ח,ל, ק,ר,נ	ש.צ.פ.			3%	/		
ט'	ש.צ.פ. מיוחד			/	/	3%	400%
400	שרותים טכניים			2600 מ"ר	1030	50 מ"ר	150 מ"ר

הועדה המקומית לתכנון ובניה אזורי

מינהל מקרקעי ישראל מחוז ת"א

דרך פתח תקווה 116, תל-אביב  
 ת.ד. 7746  
 WARD MEKOMIT ONO  
 WARD MEKOMIT ONO 924 3 531246

**הוראות כלליות:**

4

**תנאים למתן היתר בניה**

4.1

4.1.1 מתן היתרי בניה בתחום התכנית בינוי יותנה בהכנתה של תכנית בנוי לביצוע (להלן "תכנית הבינוי") ואישורה על ידי הועדה המקומית. כמו כן היתרי הבניה לכל שלב ינתנו רק לאחר אישור התכנית התחבורתית של אותו השלב ע"י משרד התחבורה. אכלוס השלב יעשה רק לאחר ביצוע המטלה התחבורתית בפועל עפ"י סעיף 4.3.1

**מסמכי תכנית הבינוי יכללו:**

4.1.1.1 תכנית כללית בק"מ 1:500 על רקע מפת מדידה טופוגרפית הכוללת חלוקה למגרשים, והערוכה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את העמדת הבתים, ציוק מס' הקומות, מס' יחידות הדיור, שבילי כניסה, מפלסי הכניסה הקובעת, סימון שטחי ירק וגינות, סימון מקומות החניה והכניסה לחניונים, פרופיל הרחוב רחוב מסעה ורוחב מדרכה וכן כל מידע נוסף שתדרוש הועדה המקומית. התכנון המפורט למסוף אוטובוסים מתחת לכיכר יהיה באישור משרד התחבורה.

4.1.1.2 תכנים עקרוניים בשטח התכנית.

4.1.1.3 תכנית עיצוב אדריכלית הכוללת גבהי מבנים ונפחים; חזיתות ראשיות לרחובות ולכרך, פרטי גמר עקרוניים.

4.1.1.4 תכנית פיתוח בק"מ 1:500 שתכלול מפלסים סופיים, גדרות, נטיעות, סימון עצים קיימים לשימור, השקייה, תאורת רחובות, שבילי כניסה, פרטים עקרוניים וכיוצ"ב.

4.1.1.5 תכניות על פי נושאייהן לתשתיות.

4.1.1.6 תכנית תאום כל מערכות התשתיות.

4.1.1.7 קביעת מיקום תחנות טרנספורמציה בתאום עם חברת התשמל. קביעת הוראות בינוי לתתנת השאיבה בקצה הדרומי של הש.צ.פ.

4.1.1.8 תכנית הבינוי לביצוע תכלול את הש.ב.צ., הש.צ.פ., הש.צ.פ. המיוחד וכן את השטח הפרטי הפתוח והשטח הפרטי הפתוח המיוחד.

4.1.1.9 הועדה המקומית רשאית לדרוש פרוט ממבקשי ההיתרים, כחלק מתכנית בינוי לביצוע ותכנית פיתוח, לנושאים הבאים: אופן הבינוי, שלבי הבינוי, תנוחת המבנים, קוי בנין לדרכי גישה פנימיות ומרחקים בין מבנים, אופן החללים הציבוריים ואופן פיתוחם, גבהים סופיים של הקרקע וכניסות למבנים, קולונדות ושטחים מקורים, גדרות ואלמנטי בינוי מיוחדים, תכניות עיצוב לחזיתות, פרטי בניה וחמרי גמר מומלצים.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה "אוני"**

4.1.1.10 תכנית תנועה וחניה, כולל תכנית החניק מתחת לככר, ערוכה על ידי יועץ תנועה מוסמך. תכנון מפורט למסוף האוטובוסים מתחת לכיכר יהיה באישור משרד התחבורה.

4.1.2 מתן היתרי הבניה בתחום התכנית יעשה בכפוף להוראות המשרד לאיכות הסביבה בתחומים הבאים:

4.1.2.1 במגרשים למבני ציבור - תנאי למתן היתרי בניה יהיה הכנת חו"ד אקוסטית של אקוסטיקאי מוסמך לנושא מניעת מסרדים למגורים באישור הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

4.1.2.2 באזור מגורים 2 מיוחד ו 3 מיוחד לא יותרו שימושים הדורשים ארובות (גם כשימוש חורג) אלא אם נבנו פירים לכך כחלק מהבנין.

4.1.2.3 במגרשים למגורים מיוחד 2,3 היתר הבניה ינתן רק לאחר הכנת חו"ד אקוסטית של אקוסטיקאי מוסמך לנושא מיגונים אקוסטים דרושים, להפחתת הרעש הנובע מהכניסות לכביש התת-קרקעי, והחניונים. התת-קרקעיים. חוות דעת זו תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למבנים.

4.1.2.4 מתן היתר בניה לתחנת השאיבה יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה

4.1.2.5 מערכות החשמל, הטלפון והטל"כ יהיו תת-קרקעיות בכל תחום התכנית. לא יותרו אנטנות או מתקנים לקליטת שידורים מעל גגות הבתים.

4.1.2.6 תנאי למתן היתר בניה למסוף התחבורה יהיה הגשת חוות דעת סביבתית למשרד לאיכות הסביבה. חוות הדעת תתייחס אל ההשלכות הסביבתיות של המסוף בקרבה למגורים.

4.1.2.7 תנאי למתן היתר בניה בכל המגרשים יהיה בצורת דיגום קרקע לצורך איתור פסולת קיימת. הנחיות לביצוע בדיקת הקרקע ינתנו על ידי המשרד לאיכות הסביבה. היתר הבניה באישור המשרד לאיכות הסביבה.

4.1.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים דן לגבי פתרון הולכת הביוב.

4.1.4 שימור עצים - באזור המסומן ש.צ.פ ישומרו העצים הקיימים. באזורים אחרים יועתקו העצים הקיימים לאזור הש.צ.פ בתכנית והכל במסגרת תכנית הפיתוח לפי סעיף 4.1.1.4.

הבטחת ביצוע הכלל. השטחים הפרטיים הפתוחים והחזוקתם

4.2

4.2.1 היתר הבניה למגרשים 201-202 ו 204-205 יוצא במשותף לכל זוג בנינים.

4.2.2 היתר הבניה למגרשים 302-305 יוצא במשותף.

**הועדה המקומית  
לתכנון ובניה "אונג"**

**מינהל מקרקעי ישראל**

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, תלפון 03-5638111

WRAPRA MEKOMIT ONO



4.2.3 הוצאת היתרי הבניה במסגרת כל אחת מקבוצות המגרשים כמפורט בסעיפים 4.2.1 ו-4.2.2 מותנה בהבטחת ביצוע המעבר התת-קרקעי, אשר במסגרת אותן קבוצות מגרשים האת בהתאם להוראות התכנית ולהוראות תכנית בינוי, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.

4.2.4 בצוע הככר, החניה הציבורית ומסוף האוטובוסים יבוצע ע"י עיריית קרית אונו.

4.2.5 לא ינתנו היתרי בניה לכל אחת מקבוצות המגרשים כמפורט בסעיף 4.2.1 ו 4.2.2 עד אשר תובטח אחזקת הככר, החניה הציבורית, מסוף האוטובוסים והשטחים הפרטיים הפתוחים.

תנועה וחניה

4.3

4.3.1 מערך התנועה בתחום התכנית יהיה על פי נספח התנועה. המצורף לתכנית. לא תינתן נגישות ישירה למגרשים לאורך רח' שלמה המלך וכן גוריון.

4.3.1.1 שלבי ביצוע:

ביצוע שלבי הביניים במתחם יהיו בהתאם לתנאים התחבורתיים המוצגים בטבלה להלן:

השטח	זכויות הבניה	התשתיות התחבורתיות
א.	כל בניה	1. הרחבת רח' שלמה המלך לרו מסלולי בקטע בן גוריון - צה"ל. 2. הסדרת צומת הכניסה הצפוני מרח' שלמה המלך או הדרומי מרח' בן גוריון 3. ביצוע המסוף התחבורתי לאוטובוסים.
ב.	כל בניה מעל 23,000 מ"ר (מסחר ומשרדים) ו- 200 יח"ד.	1. ביצוע שני צמתי הגישה שבסעיף 2 לעיל (הצפוני מרח' שלמה המלך והדרומי מרח' בן גוריון). 2. רימזור אחד משני צמתי הגישה לעיל. 3. חרתבת צומת "קציר" (רמת אילן) בתאום עם מע"צ.
ג.	כל בניה מעל 45,250 מ"ר מצטברים (מסחר ומשרדים).	1. ביצוע שלב א' של דרך מכביה (כביש מס' 471). 2. רימזור שני צמתי הגישה (הצפוני מרח' שלמה המלך והדרומי מרח' בן גוריון).

4.3.2 החניה :

4.3.2.1 מספר מקומות החניה בתחום המגרשים יהיה על פי תקנות להתקנת מקומות החניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתר הבניה, אולם לא פחות מ- 2 מקומות חניה ליר"ד.

מס' מקומות החניה לשימוש שאינם למגורים יחושב לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא יקטן מהתקן המופיע בטבלת מאזן החניה שבגוף נספח התנועה והחניה.

**הועדה המקומית לחכמת ובניה "אוני"**

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א  
דרך פתח-תקווה 116 תל-אביב  
ת.ד. 11100000000000000000

- 4.3.2.2 מקומות החניה במגרשים הפרטיים יותקנו כדלקמן:
  - 4.3.2.2.1 באזור מגורים 1 - על פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע. במידה יבנה מרתף יהיו לפחות 60% ממקומות החניה מתחת לפני הקרקע.
  - 4.3.2.2.2 באזור מגורים 2,3 באזור תעסוקה ובאזור תעסוקה מיוחד - מתחת לפני הקרקע. באזור שטח לבנין ציבורי - על פי מספר המקומות הנדרש בתקנות - בתחום המגרש מעל ומתחת לפני הקרקע. ניתן להתקין חניות ציבוריים לשמוש כלל הציבור מתחת לפני הקרקע כאמור בסעיף 3.1.6.1.2

4.3.2.3 במגרשים 201, 202, 203, 204 ו-205 יובטחו כמיסות נפרדות לחניה עבור דירות המגורים ועבור השטחים המסחריים. כן תובטח הפרדה בחניה בין מקומות החניה לדירות ובין מקומות החניה למסחר.

4.3.3 תובטח אפשרות ביצוע מעבר הולכי רגל תת-קרקעי ברחוב שלמה המלך באזור צומת הכניסה לתחום התכנית.

4.3.4 הכניסה לחניות באזור מגורים מיוחד 1 ובאזור מגורים מיוחד 2 ו-3 תהיה משותפת לכל צמד מגרשים, באזור המסומן עם זכות מעבר בתשריט.

**4.4 בניה בקומות עליונות**

- 4.4.1 בקומות העליונות של בנייני המגורים באזור מגורים 1 ובאזור מגורים 2 תיבנה דירות גג בקומה העליונה באופן הבא:
  - 4.4.1.1 הבניה בקומה העליונה תהיה בנסיגה של 2.50 מ' לפחות מקו הקיר החיצוני של הבנין הפונה לרחוב או לככר.
  - 4.4.1.2 שטח הבניה בקומה העליונה לא יעלה על 70% משטח הגג כולל המבנים למטרות שרות שעל הגג.
  - 4.4.1.3 גובה הבנינים המותר כולל את הקומה העליונה, אולם אינו כולל מתקנים טכניים כגון מיכל מים, חדר מכונות למעלית, מתקני מיזוג אויר, מתקני אנרגיה סולרית וכיוצא ב. מתקנים טכניים אלה ניתן שיחרגו מגובה הבנין ובלבד ששוכנעה הועדה המקומית כי הדבר דרוש לצורך תפקודו התקין והאסטטי של הבנין.
- 4.4.2 הגובה המירבי של המבנים בתחום התכנית כולל המתקנים על הגג לא יעבור את הגבהים המותרים לבניה על פי הגבלות הבניה לגובה הנובעים מקומו של נתב"ג, ויקבעו בתכנית הבינו.
- 4.4.3 בקומות העליונות של בנייני התעסוקה ומוסדות הציבור גובה הבנינים המותר אינו כולל את המתקנים הטכניים כמפורט בסעיף 4.4.1.3 לעיל.

4.4.4 גגות הבנינים יתוכננו באופן המבטיח את עמידותם וסיפוחם על ידי הקומות

**הועדה המקומית לחכמת ובניה "אור"**

מינהל מנהל קצין ישראלי  
מחוז ת"א  
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב  
ת.ד. 1000  
WRBBA MEXOMIT ONO

4.4.5 פני הגג הסופיים יבוצעו בחומרים שיבטיחו אטום הולם, מראה אסטטי לחזית החמישית ועמידות לאורך זמן.

הקמת פרגולות בשטחי גגות ו/או מרפסות פתוחות ולא מקורות

4.5

בנוסף לשטחי הבניה המותרים תותר הקמת פרגולות במסגרת מגבלות קוי הבנין וגובה הבנין המותר בכפוף לתנאים הבאים:

4.5.1 שוכנעה הועדה המקומית כי הקמת הפרגולות אינה פוגעת באופי הבנין ובחזיתות המבנה.

4.5.2 הפרגולה תהיה צמודה לדירה ושטחה לא יעלה על 15 מ"ר בממוצע לדירה בבנין.

4.5.3 קירוי הפרגולה יהיה מתורר ובצפיפות חומר שלא תעלה על 50%.

בניה במרתפים

4.6

4.6.1 מפלסי גג המרתף העליון בתחום קוי הבנין לא יעלה ביהתר מ-1.20 מ' מעל למפלס פני הקרקע הסמוכה לאותו חלק מהמרתף העליון.

4.6.2 מפלס גג המרתף העליון בתחום חצר הבנין יהיה במפלס הקרקע הסמוכה לאותו חלק למעט פתחי אוורור מהמרתף. שהבלטתם תותר 0.60 מ' במידה ותנאי הסופוגרפיה של המגרש מתייבים זאת ובאישור הועדה המקומית. חלקי מרתף אלה יגוננו או ירצפו על פי תכנית הפיתוח שתאושר על ידי הועדה.

4.6.3 הועדה רשאית לדרוש הנמכת גג המרתף העליון בתחום החצר שבחזית הבנין ליצירת בית גידול לצמחים ועצים.

4.6.4 הועדה רשאית לדרוש כי גג חלק המרתף העליון בחזית הבנין המיועד לשמש כמדרכה לא יבלוט מעל מפלס המדרכה הסמוכה בתחום הדרך.

4.6.5 הועדה רשאית להתיר, בתחום חצר הבנין, הבלטת חלקי מרתף הדרושים לתפקודו (כגון פתחי אוורור, יציאות חרום, מדרגות לחדר שנאים וכד') מעל למפלס גג המרתף העליון.

4.6.6 גובה קומת המרתף העליון לא יעלה על 4 מ'.

4.6.7 גובה קומות המרתף הנוספות לא יעלה על 3 מ'.

4.6.8 גובה קומת המרתף באזור למתקנים טכניים לא יעלה על 6 מ'.

רשת חשמל

4.7

4.7.1 רשת חשמל בשטח התכנית תהיה תת קרקעית. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך תחום קוי הבנין לעודים השונים. תותר בנית חדרי שנאים בתחום מרווחים צדדיים ואחוריים בתנאי שיהיו תת קרקעיים.

על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך בתכנית הבינון, בתוך המגרש מקום מתאים לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה בתנאים שיתואמו עם חברת חשמל.

4.7.2 בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה הפשית לרכב של חברת חשמל אל תחנות הטרנספורמציה. מיקום חדרים לתחנות שנאים יקבע בתכנית הבינוני בתאום עם חברת החשמל.

4.7.3 הגשת בקשה להיתר בניה במקום שנקבע לה. שנאים טעונה תאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בתחנת טרנספורמציה פנימית.

**הועדה המקומית לתכנון ובניה א"**

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב  
ת.ד. 7246, טלפון 03-5636111

4.7.4

הוראות בטיחות:

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
 מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  
 אסור להתקין מתקני-דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקירבת מערכות ומיתקני- חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות עפ"י כל דין.  
 כל יחם תוכנית מתאר מקומית או מפורטת, להבנת שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מיתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים.

5. אחוד וחלוקה מחדש והפקעות

5.1

אחוד וחלוקה

- 5.1.1 אחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים - באזור המסומן בתשריט בקוים שחורים אלכסוניים יבוצע אחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים.
- 5.1.2 אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - באזור המסומן בתשריט בקוים שחורים ניצבים יבוצע אחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.
- 5.1.3 אחוד וחלוקה חדשה - כאמור בסעיפים 5.1.1 ו-5.1.2 יבוצעו על-פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשל"ה-1965, ובהתאם ללוח ההקצאות וטבלאות האיזון המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

5.2

הפקעות

כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית, יופקעו על פי חוק התכנון והבניה ויירשמו על שם עיריית קרית אונו בספרי המקרקעין.

יחס לתכניות תקפות

במידה ותהיה סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תגברנה הוראות תכנית זו.

משך ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך כ- 20 שנה מיום אישורה.

זיקות הנאה

.6

תעודת גמר למגרשים בהם ישנה זיקת הנאה לציבור תינתן רק לאחר דישום זיקות ההנאה.

**הועדה המקומית  
לחכמה ובניה ואו"ר**

**מינהל מקרקעי ישראל**

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116 תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

VRBDR MEKOMIT ONO

7. חתימות:

מנהל מקרקעי ישראל  
סי פטול סטוד ת"א  
מנהל מקרקעי ישראל

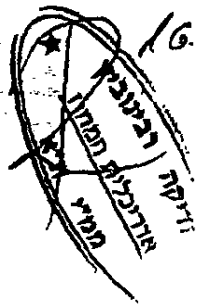
מ.מ.א. 24-9-97

אין לנו תנגדות עקרונית לחסימת בתאי שווי תהיה התואמת עם  
 רגילות התכנון המוסכמת.  
 הרישומים הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להגנות כל זכות לייזום  
 התכנון או לכל בעל עניין אחר. החסימה כל עוד לא הוקמה השטח וזאת  
 עמנו יוסכם מתאים בו. ואין ותיקנותי ה-באה במקום הסכמי כל בעל  
 זכות בשטח הנדון ועל כל רשות מוסמכת. לפי כל הדרוש ועפ"י כל דין.  
 לחנן הסר עפ"י הצהרתנו כי לא נעשה או יעשה על ידנו, השכם בנין  
 השטח הכלול. כחוקית. אין בחתימתנו על תוכנית-הסדרה. או הגדאה בקיום  
 הסכם כאמור. ועל יחזור על זכותנו להגות בעל הפרדתו ע"י מי-שוכס  
 מאיתנו על פה זכיות כלפינו. ואלו על כל זכות זמנה. העומדת לנו זכות  
 הטכס כאמור ועפ"י כל דין שכן החיובנו ניתנת אך ח"ק ישי איתם טכס תכנונית.

מגיש התכנית:

תאריך: \_\_\_\_\_  
 מנהל מקרקעי ישראל  
 ממוז-ת"א

מ.מ.א. 116 תל-אביב  
 03-5638111 טלפון



16.9.97

עורך התכנית: פרח' אוריכלים בע"מ  
 רח' אוריכלים בע"מ  
 טל. 5243524. פקס. 03-5289425

הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אונו

תוכנית: מ.מ.א. 287 מס' מ.מ.א. 287

אפשרה בשינוי: מס' 9705

מיום: 9/6/97

מחנ"ס הועדה: \_\_\_\_\_  
 י"ר הועדה: \_\_\_\_\_

הועדה המקומית  
 לתכנון ובניה "אוני"

הועדה המחוזית: