



נוהל אישור העירייה להצבת עוגני קרקע זמניים במקרקעין עירוניים לגורמים פרטיים -

עיריית קריית אונו

1. כללי

- 1.1. בניה בעומק הקרקע, עת לא ניתן לבצע "חפירה פתוחה" מחייבת דיפון של החפירה לעומק רב.
- 1.2. השיטה הזולה והבטיחותית לתמיכת הדיפון היא על ידי הצבת עוגני קרקע זמניים אשר מטרתם היא לשמור על יציבות המבנים ותשתיות הסמוכים לבניה ולחפירה ולמנוע נזקים אפשריים כהיווצרות בולענים וקריסת קרקע.
- 1.3. בהתאם להוראות סעיפים 62א(א) (19) ו-83(8) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ניתן לקבוע בתוכנית מתאר מקומית הוראות להתקנת עוגני קרקע זמניים. ביום 11.3.2024 פורסמה למתן תוקף תוכנית מתאר מקומית מס' 508-1234335 שעניינה התרת שימוש בעוגני קרקע זמניים בכל רחבי העיר, לצורך ובמהלך ביצוע דיפון וחפירה מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה (להלן: "התוכנית").
- 1.4. ייתכנו מקרים בהם גורמים פרטיים הבונים בשטחם הפרטי יבקשו הצבת עוגנים זמניים בתוך שטח תת קרקעי במגרשים סמוכים לחפירה המצויים בשטחים עירוניים (שצ"פ, ייעוד דרך, מגרשים חומים) אשר בבעלות עיריית קריית אונו (להלן: "העירייה").
- 1.5. נוהל זה בא להסדיר את הצבת העוגנים בזמניים במקרקעין העירוניים כאמור ע"י גורמים פרטיים.
- 1.6. נוהל זה כפוף להוראות התוכנית ובא להוסיף עליה. אין באמור בנוהל זה בכדי לפטור את המבקשים מעמידה בתנאי הוראות התכנית וכלל התנאים המפורטים בנוהל זה עניינם בקבלת הסכמת העירייה להחדרת עוגנים לשטחים הציבוריים שבבעלותה. אין באמור בכדי לגרוע מאילו מהתנאים להיתר שקבועים בתכנית. בכל מקום בו קיימת סתירה בין הוראות נוהל זה ובין הוראות התוכנית ו/או הוראותיה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו (להלן: "הוועדה") – יגברו הוראות התוכנית ו/או הוועדה לפי העניין.

2. בקשה להצבת עוגני קרקע זמניים עבור בקשה להיתר

- 2.1. המבקש להציב עוגני קרקע זמניים (להלן: "המבקש") במקרקעין בבעלות העירייה יגיש בקשה לעירייה להצבת עוגני קרקע זמניים במקרקעין העירוניים. הבקשה תכלול את כל אלו (להלן: "בקשת השימוש"):
 - 2.1.1. פירוט השטח הפרטי עליו מבוצעות עבודות הבניה.
 - 2.1.2. פירוט המקרקעין העירוניים בהם מבוקש להציב את הצגת עוגני הקרקע הזמניים ומטרתם.



2.1.3.2. זמן צפוי להותרת העוגנים בשטח הציבורי (לבקשה תצורף אסמכתא מאת גורם מקצוע לצפי כאמור).

2.1.4.2. מסמכי הבקשה להיתר אשר עתיד המבקש להגיש, לרבות כלל המסמכים הנדרשים לבקשה להיתר, בהתאם להוראות התכנית ולרבות תוכניות מאושרות להצבת העוגנים ע"י גורמי מקצוע (להלן: "**הבקשה להיתר**").

2.2. טרם קבלת החלטה בבקשת המבקש, יתקבלו חוות דעת בכתב מטעם הגורמים הבאים: 1. מהנדס העיר. 2. מנהל מחלקת נכסים. 3. מחלקת תשתיות. 4. כל גורם נוסף רלוונטי בהתאם לשיקול דעת הגורמים המוסמכים. חוות הדעת יהיו מנומקות.

2.3. העירייה ו/או מי מטעמה ו/או כל גורם המצוין בסעיף 2.2 לעיל רשאים לדרוש כל מידע נוסף ו/או מסמך ו/או אחר מהמבקש הנדרשים להם להכנת חוות דעתם.

2.4. חוות דעת אלו יועברו למהנדס העירייה וראש העיר (או מי מטעמם) אשר יחליטו אם לקבל את הבקשה, כולה או בתנאים, או לדחותה. חתימת שניהם גם יחד בלבד תאשר את הבקשה ותחייב את העירייה (להלן: "**הסכמת מורשי החתימה**").

- הסכמת ראש העיר ומהנדס העירייה יהיה בנוסח המפורט **כנספח א'** לנוהל זה.

2.5. הסכמת מורשי החתימה הינה אישור כללי ועקרוני בלבד המהווה הסכמת העירייה להצבת עוגני קרקע פרטיים במקרקעין העירוניים, אולם כפוף הוא לאישורה של הוועדה את הצבת העוגנים כאמור במסגרת אישורה את הבקשה להיתר שיגיש המבקש ובכפוף לחתימת המבקש על כתב התחייבות לטובת העירייה בגין השימוש המבוקש.

2.6. הסכמת מורשי החתימה יועבר למנהל מחלקת הנכסים אשר ימציא למבקש הודעת עדכון בדבר הסכמת העירייה למתן זכות שימוש במקרקעין העירוניים לשם הצבת עוגני קרקע זמניים, הכפופה לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

- הודעת עדכון בדבר הסכמת העירייה למתן זכות שימוש במקרקעין העירוניים להצבת עוגני קרקע זמניים הכפופה לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה, יהיה בנוסח המפורט **כנספח ב'** לנוהל זה.

3. הוראות הוועדה המקומית לתכנון ובניה

3.1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו תחליט בבקשה להיתר של המבקש אם להציב עוגני קרקע זמניים במקרקעים העירוניים אם לאו, ובאילו תנאים (להלן: "**החלטת הוועדה**") ו/או ("**הוראות הוועדה**").

3.2. דחתה הוועדה את הצבת עוגני הקרקע במקרקעין העירוניים במסגרת הבקשה להיתר במלואם – תבוטל הסכמת מורשי החתימה והודעה תישלח על כך למבקש ע"י מנהל מחלקת הנכסים.



- ביטול הסכמת העירייה למתן זכות שימוש במקרקעין העירוניים להצבת עוגני קרקע זמניים עקב החלטת הוועדה המקומית לתו"ב יהיה בנוסח המפורט **כנספח ג'** לנוהל זה.

3.3. אישרה הוועדה את הצבת עוגני הקרקע במקרקעין העירוניים הבקשה במסגרת הבקשה להיתר, כלשונה או בתנאים – יחולו הוראות פרק 4 לנוהל זה.

4. זכות שימוש במקרקעין העירוניים

4.1. מנהל מחלקת נכסים ימציא למבקש אישור להצבת עוגני קרקע זמניים במקרקעין עירוניים (להלן: "אישור הצבת העוגנים").

- אישור להצבת עוגני קרקע זמניים במקרקעין עירוניים יהיה בנוסח המפורט **כנספח ד'** לנוהל זה.

4.2. אישור הצבת העוגנים יעניק למבקש זכות שימוש במקרקעין העירוניים להצבת עוגני הקרקע הזמניים ובהתאם לתנאיו ו/או הוראות הוועדה (להלן: "זכות השימוש" ו/או "מטרת השימוש" בהתאמה).

4.3. אישור הצבת העוגנים יכלול פירוט בדבר שטח הקרקע המאושרת לשימוש המבוקש, היקף הזמן המאושר לשימוש בקרקע ותנאים והוראות לזכות השימוש ו/או למטרת השימוש בהתאם להסכמת מורשי החתימה ו/או הוראות הוועדה.

4.4. לאישור הצבת עוגני הקרקע יצורף כתב התחייבות להצבת עוגני קרקע זמניים במקרקעין העירוניים בנוסח המצורף **כנספח ה'** לנוהל זה (להלן: "כתב התחייבות"), ואשר יכלול את כל נספחיו כמפורט להלן:

4.4.1. טופס אישור על עריכת ביטוחי בר הרשות כתב התחייבות לתיקון נזקים בנוסח המצורף **כנספח 1** לכתב התחייבות.

4.4.2. ערבות בנקאית בנוסח המצורף **כנספח 2** לכתב התחייבות, ובהתאם להוראות פרק 6 לנוהל זה.

4.4.3. כתב פיצוי שיפוי לטובת העירייה בנוסח המצורף **כנספח 3** לכתב התחייבות.

(להלן יקראו כלל המסמכים יחד: "מסמכי זכות השימוש").

4.5. את מסמכי זכות השימוש יגיש המבקש למנהל מחלקת הנכסים בעירייה מלאים וחתומים כנדרש בתוך 45 ימים מיום קבלת אישור הצבת עוגני הקרקע ויהוו תנאי מתלה לאישור הצבת העוגנים ולתחילת העבודות.



4.6. את מסמכי זכות השימוש יבדוק מנהל מחלקת הנכסים. מולאו ונחתמו כנדרש – ייחתם חלק ב' לאישור הצגת עוגני הקרקע בדבר "אישור סופי – מנהל מחלקת נכסים". **מובהר כי חתימת חלק ב' כאמור הינו האישור הסופי למתן זכות השימוש ולהתחלת העבודות.**

5. זכות השימוש בקרקע הציבורית

5.1. זכות השימוש במקרקעין העירוניים תהא עד 4.5 שנים (להלן: "**תקופת השימוש המקסימאלית**"). כל הארכת זכות השימוש מעבר לתקופת השימוש המקסימאלית תהא בהתאם להוראות הדין.

5.2. בגין זכות השימוש במקרקעין העירוניים תגבה העירייה דמי שימוש אחידים. דמי השימוש יהיו עבור כל מ"ר בשטח הכלוא בין העוגנים ובהתאם לתעריפים אשר יקבעו ע"י שמאי מוסמך ויתעדכנו מעת לעת.

6. הערבות הבנקאית

6.1. בגין זכות השימוש במקרקעין העירוניים להבטחת כלל התחייבויות היזם בהתאם לכתב התחייבות - יפקיד המבקש ערבות בנקאית אוטונומית בלתי חוזרת אצל מנהל מחלקת הנכסים.

6.2. סכום הערבות הבנקאית תיקבע ע"י מהנדס העיר בהתאם לסוג המקרקעין העירוניים ופרטי בקשת המבקש באופן פרטני.

6.3. הערבות הבנקאית תהא צמודה למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס בערבות יהיה המדד הידוע במועד חתימת המבקש על כתב ההתחייבות.

6.4. הערבות הבנקאית תוחזר למבקש בתום 60 ימים מיום הסרת עוגני הקרקע הזמניים לשביעות רצונה של העירייה ומילוי כל התחייבויותיה בהתאם לכתב ההתחייבות.