



2 יוני, 2003

מספרינו: 4185

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה

רח' חיים עוזר

פתח תקוה

תוכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/2003/3/א', פתח תקוה

## לוח הקצאות לאיחוד וחלוקה מחדש

הנני מתכבדת להגיש לוח הקצאות לאיחוד וחלוקה מחדש, על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

תחום האיחוד והחלוקה בתוכנית כולל את כל שטח התוכנית- 83,241 מ"ר.

התוכנית כוללת את מגרשי בניה מס' 2001-2005, 2010-2013, 2018, 2021 ו-2027 לפי תוכנית פת/במ/2003/3 המאושרת, אשר מהווים תמורה<sup>1</sup> לחלקות 22,23,25,26,27,30, בשלמות וחלק מחלקה 3 בגוש 6360 ולחלקות 7,8,30 בשלמות וחלק מחלקה 6 בגוש 6357 הרשומות ע"ש חברות שונות מקבוצת עץ לבוד, על שם טית בית בע"מ וע"ש אפריקה ישראל מגורים בע"מ. עם זאת, הובא לידיעתי כי מחצית מהזכויות במגרשים דלעיל נרכשה ע"י אפריקה ישראל מגורים בע"מ, (לשעבר- דניה סיבוס אחזקות 1965 בע"מ) והמחצית השניה של הזכויות במגרשים הנ"ל נרכשה ע"י דנקנר השקעות בע"מ (להלן- "החברות") ולכן נכון למועד חו"ד זו הבעלות, במושע, בכל החלקות זהה, אך טרם הושלם הרישום בלשכת המקרקעין<sup>2</sup>. בתאריך 12.5.2003 נמסר לי מכתב עליו חתומים ב"כ החברות לפיו מאשרים ב"כ החברות כי לאתר סיום הליכי רישום הבעלויות יירשמו הזכויות בכל המגרשים, נשוא תוכנית זו, ע"ש החברות, בחלקים שווים.

<sup>1</sup> ע"י לוח תמורה המצורף לתוכנית פת/במ/2003/3 המאושרת.

<sup>2</sup> קיימות הערות אזהרה מתאימות.

עמוד 1 מתוך 3



# גריןברג | אולפינר-שלף

מבחינה פיזית ממוקמים מגרשי הבניה החדשים על חלקות 22,23,27,30 וחלק מחלקות 7,12,13,24,25,26,28,29,14,16,114,32,115,6360 ועל חלקות 8,9,30 וחלק מחלקות 7,12 בגוש 6357.

הטבלה נערכה עפ"י העקרונות לאיחוד וחלוקה מחדש שנקבעו בחוק התכנון והבניה, פרק ג' סימן ז'.

התוכנית הוכנה לאור ביצוע החפירות של רשות העתיקות וגילוייה של גת עתיקה, אשר מיקומה היה מתחת לכביש הגישה למגרשי הבניה.

**זכויות הבניה עפ"י התוכנית במצב קיים:**

יעוד: מגורים מיוחד.

מספר מגרש	שטח קרקע במ"ר	מס' יחידות דיור	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטחי בניה במ"ר
2001	4,004	78	7,800	7,122	14,922
2002	4,011	78	7,800	7,134	14,934
2003	4,802	78	7,800	7,930	15,730
2004	3,777	78	7,800	6,923	14,723
2005	3,581	78	7,800	6,714	14,514
2010	5,517	118	13,688	10,253	23,941
2011	3,614	74	7,400	6,573	13,973
2012	3,617	74	7,400	6,576	13,976
2013	3,590	74	7,400	6,532	13,932
2018	6,640	106	12,190	10,881	23,071
2021	1,522	30	3,420	2,760	6,180

יעוד: מרכז עסקים

מספר מגרש	שטח קרקע במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטחי בניה במ"ר
2027	5,761	15,000	20,961	35,961

סה"כ 866 יחידות דיור, בשטח בניה עיקרי של 90,498 מ"ר וכן, 15,000 מ"ר זכויות במרכז עסקים, סה"כ שטח עיקרי- 105,498 מ"ר.  
בנוסף, כלולים בתוכנית שטחי ציבור כוללים של 32,805 מ"ר.

עמוד 2 מתוך 3



# גריןברג | אולפינר-שלף

זכויות הבניה עפ"י התוכנית במצב מוצע:

יעוד: מגורים מיוחד

מספר מגרש	שטח קרקע במ"ר	מס' יחידות דיור	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטחי בניה במ"ר
2001	4,994	156	14,948	10,242	25,190
2002	7,479	164	15,714	15,384	31,098
2004	3,032	78	7,474	6,148	13,622
2005	3,110	78	7,474	6,714	14,188
2010	4,454	156	16,866	11,773	28,639
2011	6,053	164	15,714	13,789	29,503
2013	3,277	82	7,857	6,852	14,709
2018	6,059	150	15,120	12,641	27,761
2021	1,521	26	2,491	2,600	5,091

יעוד: מרכז עסקים

מספר מגרש	שטח קרקע במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטחי בניה במ"ר
2027	3,678	1,840	14,216	16,056

סה"כ 1,054 יחידות דיור, בשטח בניה עיקרי של 103,658 מ"ר וכן, 1,840 מ"ר זכויות במסחר, סה"כ שטח עיקרי- 105,498 מ"ר.  
בנוסף, מופרשים בתוכנית שטחי ציבור כוללים של 39,584 מ"ר.

בחישוב הקצאת החלקים היחסיים במצב החדש הבאנו בחשבון את כל הגורמים והשיקולים הרלוונטיים כגון: מיקום, צפיפות, גודל יחידה וכו'.  
לפי בסיס שווי קרקע ליחידת דיור של \$38,000.

רצ"ב (2 עמודים):

לוח הקצאות



בכבוד רב

דברת אולפינר-שלף

שמאית מקרקעין

עמוד 3 מתוך 3



מכון החקבים הישראלי



# גרינברג | אולפינר-שלף

ש.מ.א.ת. מ.ק.ר.ע.י.ן ניהול נכסים ליוזי פרויקטים הנדסת בניין  
מגדל סיוסה, רח' יגאל אלון 65, תל אביב 67443 טל' 6259999 פקס' 6259988

## לוח הקצאות - תוכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/2003/3/א

תשלומי איזון	מצב חדש			מצב קיים			פרטי המקרקעין			
	החלק	שטח מגרש	מס' מגרש	החלק	שטח מגרש	מגרש	החלק	בעלים	חלקה	גרש
	במגרש	במ"ר	תמורה	במגרש	במ"ר	מס'	הרשום	רשומים		
	0.4700	4,994	2001	0.5500	4,004	2001	55/100	חלקה 23 בנוש 6360 בע"מ	23	6360
	0.3800			0.4500			9/20	אפריקה ישראל מגורים בע"מ		
א	0.2695	6,053	2011	0.5390	3,617	2012	55/100	ת.ר.ג. תעשיית רהיטים ישראלית בע"מ	25	6360
י	0.2205			0.4410			9/20	אפריקה ישראל מגורים בע"מ		
ן	0.0055			0.0110			11/40	הובלת ינע בע"מ	7	6357
	0.0045			0.0090			9/20	אפריקה ישראל מגורים בע"מ		
	0.3223	3,678	2027	0.3223			3055/5554	עץ לבוד בע"מ	3	6360
	0.0645	4,454	2010							
	0.0967	6,059	2018							
	0.0483	4,994	2001							
	0.2637	3,678	2027	0.2637	5,761	2027	2499/5554	דניה סיבוס אחזקות (1965) בע"מ	3	6360
	0.0527	4,454	2010							
	0.0791	6,059	2018							
	0.0396	4,994	2001							
	0.2820	3,678	2027	0.2820			38977/40533	טית בית בע"מ	6	6357
	0.0564	4,454	2010							
	0.0846	6,059	2018							
	0.0423	4,994	2001							
	0.1320	3,678	2027	0.1320			1556/40533	טית בית בע"מ	6	6357
	0.0264	4,454	2010							
	0.0396	6,059	2018							
	0.0198	4,994	2001							
ת	0.2750	7,479	2002	0.5500	4,011	2002	55/100	ת.ר.ג. תעשיית רהיטים ישראלית בע"מ	22	6360
ש	0.2250			0.4500			9/20	אפריקה ישראל מגורים בע"מ		
ל	0.3465			0.3465			55/100	ת.ר.ג. תעשיית רהיטים ישראלית בע"מ	26	6360
ו	0.2835			0.2835			9/20	אפריקה ישראל מגורים בע"מ		
מ	0.0770	3,277	2013	0.0770	3,590	2013	55/100	ת.ר.ג. תעשיית רהיטים ישראלית בע"מ	30	6357
י	0.0630			0.0630			9/20	אפריקה ישראל מגורים בע"מ		
	0.0385			0.0385			11/40	הובלת ינע בע"מ	7	6357
	0.0315			0.0315			9/20	אפריקה ישראל מגורים בע"מ		
	0.0880			0.0880			11/40	עץ לבוד בע"מ		
	0.0720			0.0720			9/20	אפריקה ישראל מגורים בע"מ		
	0.0770			0.1540			55/100	ת.ר.ג. תעשיית רהיטים ישראלית בע"מ	27	6360
	0.0630	7,479	2002	0.1260	4,802	2003	9/20	אפריקה ישראל מגורים בע"מ		
	0.1980			0.3960			55/100	ת.ר.ג. תעשיית רהיטים ישראלית בע"מ	30	6360
	0.1620			0.3240			9/20	אפריקה ישראל מגורים בע"מ		

א	0.4500	3,032	2004	0.4500	3,777	2004	9/20	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	7	6357
י	0.5500			0.5500			11/40	הובלת יגע בע"מ		
ז	0.4500	3,110	2005	0.4500	3,581	2005	9/20	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	7	6357
ו	0.5500			0.5500			11/40	הובלת יגע בע"מ		
ה	0.3600	4,454	2010	0.4500	5,517	2010	9/20	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	7	6357
	0.4400			0.5500			11/40	הובלת יגע בע"מ		
	0.2310			0.4620			55/100	ת.ר.י. תעשיית הריסים ישראלית בע"מ	8	6357
	0.1890			0.3780			9/20	אפריקה ישראל מגורים בע"מ		
	0.4500	1,521	2021	0.4500	1,522	2021	9/20	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	7	6357
	0.5500			0.5500			11/40	עץ לסד בע"מ		
	0.3850	6,059	2018	0.5500	6,640	2018	55/100	ת.ר.י. תעשיית הריסים ישראלית בע"מ	8	6357
	0.3150			0.4500			9/20	אפריקה ישראל מגורים בע"מ		
		43,657			50,436					סה"כ ביצוע מגורים ותעסוקה
שטחים ציבוריים אשר ירשמו ע"ש הרשות המקומית:										
		362	507		370	502				שטח ציבורי פתוח
		343	508		8,014	505				שטח ציבורי פתוח
		8,600	509		3,426	506				שטח ציבורי פתוח
		2,444	510							שטח ציבורי פתוח
		1,608	511							שטח ציבורי פתוח
		7,331	605		7,268	601				בניני ציבור
		849	606		1,321	602				בניני ציבור
		2,121	607							בניני ציבור
		15,926	702		6,334	700				דרכים
					6,072	701				דרכים
		39,584			32,805					סה"כ שטחי ציבור ודרכים
		83,241			83,241					סה"כ שטח התכנית



ועדה מקומית פתח-תקווה  
אישור תכנית מס' פת/מק/ 1/3/2003  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
לפי סעיף 108 ג' לחוק

הממונה על התוכנית: מנהל אגף תכנון  
וי"ר הוועדה המקומית: מרדכי הלוי