

שמאות מקרקעין, תכנון עירוני, ייחוס וניהול פרויקטים

4016576 (20)

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
11.03.2007  
נתקבל  
תיק מס:

מסמך ד' - טבלת שומה, הקצאה ואיזון

## מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית שינוי מתאר מס. פת/2003/16

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
ועדת משנה  
לתכנון ולבניה פתח-תקוה  
תכנית שינוי מתאר פת / 16/2003  
בישיבה מס' 8 מיום 22.2.04  
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית  
לתכנון ולבניה, למתן תוקף  
מנהל אגף תכנון עיר מהנדס העיר יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 16/2003  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20/6/06 לאשר את התוכנית  
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

תאריך עדכון : 5.12.2006

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

פתח תקוה

5.12.2006

תכנית איחוד וחלוקה חדשה פת/16/2003 בגוש 6357, פתח תקוה  
עקרונות ומרכיבים שביסוד טבלאות השומה

להלן העקרונות והמרכיבים המנחים בהכנת הטבלאות המצורפות,  
הערוכות עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1. תחום האיחוד וחלוקה שבתכנית

להלן החלקות הכלולות בתחום החלוקה החדשה בגוש 6357:

יעוד חקלאי: חלקות 15, 19, 20, 21, 27, 28

מטרוקות : חלקות 12 (חלק), 13 (חלק), 14 (חלק).

ס"ה שטח החלקות שבתחום האיחוד והחלוקה החדשה הינו 82,740 מ"ר.

2. העקרונות הקבועים בחוק

בחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 122, כדלהלן:  
"חלוקה חדשה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר,  
יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצב יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם  
מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים  
החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה ככל האפשר, כשווייו של  
המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים  
הקודמים.

שמאות מקרקעין, תכנון עירוני, ייזום וניהול פרויקטים

- 2 -

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

3. התכנון החדש

בתכנון החדש הוקצו 12 מגרשי בניה למגורים, כמפורט להלן:

מגרשים 1-6: שטח עיקרי 5,040 מ"ר

גובה 12 קומות + גג

42 יח"ד למגרש

קיים שוני בין גודל המגרשים, צורתם ומיקומם.

מגרשים 7-12: שטח עיקרי 6,120 מ"ר

גובה 15 קומות + גג

51 יח"ד למגרש

קיים שוני בין גודל המגרשים, צורתם ומיקומם.

- 3 -

4. עקרונות ומרכיבים בהקצאה

4.1 התזר הזכויות במגרשים החדשים תוכנן והוקצה בהתאם לעקרון הקבוע בחוק "...קרוב ככל האפשר..." למקום המקורי של החלקות במצב הנכנס.

4.2 להלן פירוט מקדמי השווי:

א. הפחתה בגין קירבה לכביש ראשי - 4%

ב. הפחתה בגין קירבה לכביש עורקי - 6%

ג. מקדם צפיפות

(בסיס: שטח מגרש 47.7 מ"ר ל-1 יח"ד)

ד. הפחתה בגין קירבה למתחם

לבנייני ציבור - 2%

ה. תוספת בגין חשיפה לש.פ.פ. - 2%

ו. מקדם הפחתה למגרשי איזון (מושע) - 5%

ז. מקדם שווי 0.5 למטרות ומקדם שווי 1.0 לאזור חקלאי.

4.3 עיריית פ"ת מקבלת זכויות בכל 12 המגרשים מאחר ובמצב הקודם שטחי העיריה נמצאים במקומות שונים בתכנית וכן כדי ליצור שוויוניות בין כל בעלי הנכסים האחרים.



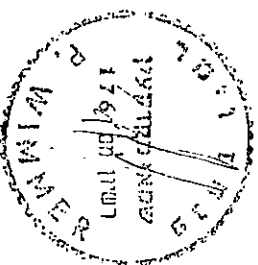
אינג' פ. גימל  
מהנדס ושמאי מקרקעין

31206/26

**לוח הקצאות - תוכנית פת - 16 / 2003 - 6357**

**פ.וינער - מהנדס שאמאי הקרקעין**

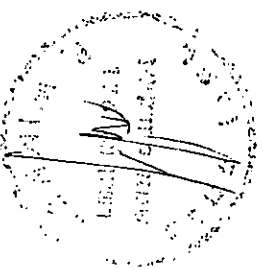
| מצב חדש               |         |        |         |        |          |           |         |          |          | מצב קודם |        |        |        |        |        |        |        |           |        | מצב ראשון |        |        |        |        |        |  |  |  |  | מצב שני |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------------------|---------|--------|---------|--------|----------|-----------|---------|----------|----------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| תשלומי                |         | תעוד   |         | חלקים  |          | שטח       |         | מבנה     |          | שטח יחסי |        | תעוד   |        | שטח    |        | חלקים  |        | שטח ראשון |        | שטח שני   |        | תעוד   |        | תעוד   |        |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| אזור                  |         | מבנה   |         | (מ"ר)  |          | מבנה      |         | מבנה     |          | שטח יחסי |        | תעוד   |        | שטח    |        | חלקים  |        | שטח ראשון |        | שטח שני   |        | תעוד   |        | תעוד   |        |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| אין<br>תשלומי<br>אזור |         | מגורים | 53,907% | 2,221  | 1        | 4,070%    | חקלאי   | 3284.50  | 3,284.5  | 1/3,138  | 13,138 | 15     |        | 124020 | 182066 | 382508 | 124020 | 182066    | 382508 | 124020    | 182066 | 382508 | 124020 | 182066 | 382508 |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |         | מגורים | 51,781% | 2,213  | 6        | 4,070%    |         | 3284.50  | 3,284.5  | 1/3,138  |        |        |        | 124020 | 182066 | 382508 | 124020 | 182066    | 382508 |           |        |        |        |        |        |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |         | מגורים | 44,578% | 1,788  | 9        | 4,070%    |         | 3284.50  | 3,284.5  | 1/3,138  |        |        |        | 124020 | 182066 | 382508 | 124020 | 182066    | 382508 |           |        |        |        |        |        |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |         | מגורים | 26,463% | 2,340  | 5        | 2,035%    |         | 1642.25  | 1,642.25 | 1/3,138  |        |        |        | 124020 | 182066 | 382508 | 124020 | 182066    | 382508 |           |        |        |        |        |        |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |         | מגורים | 26,463% | 2,340  | 5        | 2,035%    | 1642.25 | 1,642.25 | 1/3,138  | 124020   | 182066 | 382508 | 124020 | 182066 | 382508 |        |        |           |        |           |        |        |        |        |        |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |         | מגורים | 26,463% | 2,340  | 5        | 2,035%    | 1642.25 | 1,642.25 | 1/3,138  | 124020   | 182066 | 382508 | 124020 | 182066 | 382508 |        |        |           |        |           |        |        |        |        |        |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |         | מגורים | 43,311% | 2,221  | 1        | 3,738%    | 3016.25 | 3,016.25 | 12,065   | 19       | 382508 | 124020 | 182066 | 382508 |        |        |        |           |        |           |        |        |        |        |        |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |         | מגורים | 6,086%  | 2,340  | 5        | 3,738%    | 3016.25 | 3,016.25 | 12,065   | 19       | 382508 | 124020 | 182066 | 382508 |        |        |        |           |        |           |        |        |        |        |        |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |         | מגורים | 45,547% | 2,213  | 6        | 3,738%    | 3016.25 | 3,016.25 | 12,065   | 19       | 382508 | 124020 | 182066 | 382508 |        |        |        |           |        |           |        |        |        |        |        |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                       |         | מגורים | 2,050%  | 2,340  | 5        | 3,738%    | 3016.25 | 3,016.25 | 12,065   | 19       | 382508 | 124020 | 182066 | 382508 |        |        |        |           |        |           |        |        |        |        |        |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| מגורים                | 40,942% | 1,788  | 9       | 3,738% | 3016.25  | 3,016.25  | 12,065  | 19       | 382508   | 124020   | 182066 | 382508 |        |        |        |        |        |           |        |           |        |        |        |        |        |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| מגורים                | 10,000% | 2,340  | 5       | 1,869% | 1508.125 | 1,508.125 | 12,065  | 19       | 382508   | 124020   | 182066 | 382508 |        |        |        |        |        |           |        |           |        |        |        |        |        |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| מגורים                | 12,486% | 2,101  | 8       | 1,869% | 1508.125 | 1,508.125 | 12,065  | 19       | 382508   | 124020   | 182066 | 382508 |        |        |        |        |        |           |        |           |        |        |        |        |        |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| מגורים                | 9,844%  | 2,340  | 5       | 1,869% | 1508.125 | 1,508.125 | 12,065  | 19       | 382508   | 124020   | 182066 | 382508 |        |        |        |        |        |           |        |           |        |        |        |        |        |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| מגורים                | 12,180% | 1,788  | 9       | 1,869% | 1508.125 | 1,508.125 | 12,065  | 19       | 382508   | 124020   | 182066 | 382508 |        |        |        |        |        |           |        |           |        |        |        |        |        |  |  |  |  |         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |



5.12.2006

פ.י.מ.ר. - מתכנס ושמואל מוקדקין  
 לוח המצאות - תוכנית פרט - 16/2003 - גרס 6357

| מצב חודש              |        | מצב קודם        |              | מצב רשום |              | מצב חודש          |                   |
|-----------------------|--------|-----------------|--------------|----------|--------------|-------------------|-------------------|
| תשלומי<br>איון        | יעד    | תקנים<br>במגורש | שטח<br>(מ"ר) | מגורש    | שטח<br>(מ"ר) | שטח רשום<br>(מ"ר) | תקנים             |
| אין<br>תשלומי<br>איון | מגורים | 43.348%         | 2,129        | 7        | 4.027%       | 3250.00           | 3,250 / 13,328    |
|                       | מגורים | 33.611%         | 2,129        | 7        | 3.122%       | 2519.50           | 2,519.5 / 13,328  |
|                       | מגורים | 35.437%         | 2,101        | 8        | 3.122%       | 2519.50           | 2,519.5 / 13,328  |
|                       | מגורים | 11.389%         | 2,129        | 7        | 1.058%       | 853.50            | 853.5 / 13,328    |
|                       | מגורים | 5.410%          | 2,129        | 7        | 0.503%       | 406.25            | 406.25 / 13,328   |
|                       | מגורים | 5.410%          | 2,129        | 7        | 0.503%       | 406.25            | 406.25 / 13,328   |
|                       | מגורים | 5.721%          | 2,101        | 8        | 0.503%       | 406.25            | 406.25 / 13,328   |
|                       | מגורים | 5.710%          | 2,101        | 8        | 0.503%       | 406.25            | 406.25 / 13,328   |
|                       | מגורים | 30.008%         | 2,101        | 8        | 2.644%       | 2133.75           | 2,133.75 / 13,328 |
|                       | מגורים | 6.005%          | 2,101        | 8        | 0.529%       | 426.75            | 426.75 / 13,328   |
|                       | מגורים | 24.342%         | 2,346        | 2        | 5.661%       | 4568.25           | 4,568.25 / 18,273 |
|                       | מגורים | 24.301%         | 2,273        | 3        |              |                   |                   |
|                       | מגורים | 24.529%         | 2,207        | 4        |              |                   |                   |
|                       | מגורים | 24.335%         | 2,346        | 2        | 5.661%       | 4568.25           | 4,568.25 / 18,273 |
| אין<br>תשלומי<br>איון | מגורים | 24.314%         | 2,273        | 3        |              |                   |                   |
|                       | מגורים | 24.517%         | 2,207        | 4        |              |                   |                   |
|                       | מגורים | 48.649%         | 2,346        | 2        | 11.322%      | 9136.50           | 9,136.5 / 18,273  |
|                       | מגורים | 48.615%         | 2,273        | 3        |              |                   |                   |
|                       | מגורים | 49.066%         | 2,207        | 4        |              |                   |                   |
|                       | מגורים | 0.000%          | 2,101        | 8        |              |                   |                   |



לוח המצאות - תוכנית פת - 16 / 2003 / - גול 6357

פ.י.מ. - מחנכים ושמי מקרקעין

5.12.2006

| מאבק קודם       |        |         |       |      |          |        |       |              |          |
|-----------------|--------|---------|-------|------|----------|--------|-------|--------------|----------|
| מאבק חדש        |        |         |       |      |          |        |       |              |          |
| תשלומי          | יעד    | חלקים   | שטח   | מנהל | שוי יחסי | יעד    | שטח   | חלקים        | שטח רשום |
| אזור            | מגורים | במגרש   | (מ"ר) | 12   | 3.381%   | מגורים | 2,728 | 2,728/21,824 | 21,824   |
| אין תשלומי אזור | מגורים | 38.817% | 2,083 | 12   | 3.381%   | מגורים | 2,728 | 2,728/21,824 | 27       |
|                 | מגורים | 38.817% | 2,083 | 11   | 3.381%   | מגורים | 2,728 | 2,728/21,824 | 27       |
|                 | מגורים | 38.160% | 2,425 | 11   | 3.381%   | מגורים | 2,728 | 2,728/21,824 | 27       |
|                 | מגורים | 19.163% | 2,425 | 12   | 3.381%   | מגורים | 2,728 | 2,728/21,824 | 27       |
|                 | מגורים | 18.863% | 2,083 | 10   | 6.761%   | מגורים | 5,456 | 5,456/21,824 | 27       |
|                 | מגורים | 35.422% | 2,501 | 11   | 6.761%   | מגורים | 5,456 | 5,456/21,824 | 27       |
|                 | מגורים | 40.767% | 2,425 | 10   | 6.761%   | מגורים | 5,456 | 5,456/21,824 | 27       |
|                 | מגורים | 61.991% | 2,501 | 5    | 0.009%   | מגורים | 7     | 7/028        | 28       |
|                 | מגורים | 16.255% | 2,340 | 11   | 0.009%   | מגורים | 7     | 7/028        | 28       |
|                 | מגורים | 0.102%  | 2,425 | 11   | 0.009%   | מגורים | 7     | 7/028        | 28       |
| אין תשלומי אזור | מגורים | 0.102%  | 2,425 | 10   | 0.009%   | מגורים | 7     | 7/028        | 28       |
|                 | מגורים | 0.101%  | 2,501 | 10   | 0.009%   | מגורים | 7     | 7/028        | 28       |
|                 | מגורים | 0.101%  | 2,501 | 10   | 0.009%   | מגורים | 7     | 7/028        | 28       |
| אין תשלומי אזור | מגורים | 0.101%  | 2,501 | 10   | 0.009%   | מגורים | 7     | 7/028        | 28       |
|                 | מגורים | 0.101%  | 2,501 | 10   | 0.009%   | מגורים | 7     | 7/028        | 28       |
|                 | מגורים | 0.101%  | 2,501 | 10   | 0.009%   | מגורים | 7     | 7/028        | 28       |

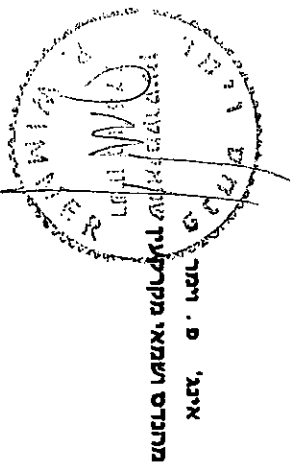
1/1

לוח המצאות - תוכנית מת' - 16/2003 - גוש 6357

5.12.2006

פיקוד - מחוז ושטאי מקרקעין

| 5.12.2006       |         |             |           |         |          |          |        |                 |             |                |          |            |
|-----------------|---------|-------------|-----------|---------|----------|----------|--------|-----------------|-------------|----------------|----------|------------|
| מצב חדש         |         |             |           |         | מצב קודם |          |        |                 |             | בעלים          |          |            |
| תשלומי אזור     | יעד     | חלקים במגרש | שטח (מ"ר) | מגרש    | שטח יחסי | מקדם שטח | יעד    | שטח בחלקה (מ"ר) | חלקים       | שטח רשום (מ"ר) | חלקה     |            |
| אין תשלומי אזור | מגורים  | 2,782%      | 2,221     | 1       | 1.061%   | 0.5      | מטרקור | 1,713           | 1,713/1,713 | 1,713          | 12 (חלק) | עיריית פ"ת |
|                 | מגורים  | 2,674%      | 2,346     | 2       | 0.683%   | 0.5      | מטרקור | 1,103           | 1,103/1,103 | 1,103          | 13 (חלק) |            |
|                 | מגורים  | 2,770%      | 2,273     | 3       |          |          |        |                 |             |                |          |            |
|                 | מגורים  | 1,888%      | 2,207     | 4       |          |          |        |                 |             |                |          |            |
|                 | מגורים  | 2,839%      | 2,340     | 5       | 0.786%   | 0.5      | מטרקור | 1,268           | 1,268/1,268 | 1,268          | 14 (חלק) |            |
|                 | מגורים  | 2,672%      | 2,213     | 6       |          |          |        |                 |             |                |          |            |
|                 | מגורים  | 0.833%      | 2,129     | 7       |          |          |        |                 |             |                |          |            |
|                 | מגורים  | 4.633%      | 2,101     | 8       |          |          |        |                 |             |                |          |            |
|                 | מגורים  | 2.300%      | 1,788     | 9       |          |          |        |                 |             |                |          |            |
|                 | מגורים  | 2.385%      | 2,501     | 10      |          |          |        |                 |             |                |          |            |
|                 | מגורים  | 1.706%      | 2,425     | 11      | 2.530%   |          |        | 4,084           |             | 4,084          |          |            |
|                 | מגורים  | 3.502%      | 2,083     | 12      |          |          |        |                 |             |                |          |            |
|                 | ש.ב.צ   |             | 7,050     | 1       |          |          |        |                 |             |                |          |            |
|                 | ש.צ.פ   |             | 3,279     | 100     |          |          |        |                 |             |                |          |            |
| ש.צ.פ           |         | 650         | 101       |         |          |          |        |                 |             |                |          |            |
| ש.צ.פ           |         | 674         | 102       |         |          |          |        |                 |             |                |          |            |
| ש.צ.פ           |         | 5,390       | 103       |         |          |          |        |                 |             |                |          |            |
| ש.צ.פ           |         | 2,360       | 104       |         |          |          |        |                 |             |                |          |            |
| ש.צ.פ           |         | 1,195       | 105       |         |          |          |        |                 |             |                |          |            |
| ש.צ.פ           |         | 6,930       | 106       |         |          |          |        |                 |             |                |          |            |
| מ.רכבת          |         | 16,938      | 300       |         |          |          |        |                 |             |                |          |            |
| דרכים           |         | 11,644      |           |         |          |          |        |                 |             |                |          |            |
|                 | 100.00% |             |           | 100.00% |          |          |        |                 |             |                |          |            |





| שווי יחסי<br>מתואם | שווי יחסי<br>לאחר<br>הסתחות | ס"ה<br>הסתחות | מקדמים           |              |                  |                      |                     |                      | שווי יחסי | מס'<br>קומות | שטח עיקרי<br>(מ"ר) | מס' יחיד<br>מס' יחיד | שטח<br>(מ"ר) | מגרש |
|--------------------|-----------------------------|---------------|------------------|--------------|------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------|--------------|--------------------|----------------------|--------------|------|
|                    |                             |               | חשיפה<br>לש.מ.ס. | גורם<br>מושע | עשיפות<br>למגורש | קירבה<br>לכניי ציבור | קירבה<br>לכניש ראשי | קירבה<br>לכניש עורקי |           |              |                    |                      |              |      |
| 7.55%              | 7.32%                       | -2.70%        | 2.00%            |              | 1.3%             | -2.00%               | -4.00%              |                      | 7.527%    | 12+גג        | 5,040              | 42                   | 2,221        | 1    |
| 7.77%              | 7.53%                       | 0.00%         | 2.00%            |              | 2.0%             |                      | -4.00%              |                      | 7.527%    | 12+גג        | 5,040              | 42                   | 2,346        | 2    |
| 7.58%              | 7.35%                       | -2.40%        | 2.00%            |              | 1.6%             | -2.00%               | -4.00%              |                      | 7.527%    | 12+גג        | 5,040              | 42                   | 2,273        | 3    |
| 7.86%              | 7.62%                       | 1.20%         | 2.00%            |              | 1.2%             | -2.00%               |                     |                      | 7.527%    | 12+גג        | 5,040              | 42                   | 2,207        | 4    |
| 7.69%              | 7.45%                       | -1.00%        | 2.00%            | -5.00%       | 2.0%             |                      |                     |                      | 7.527%    | 12+גג        | 5,040              | 42                   | 2,340        | 5    |
| 7.86%              | 7.62%                       | 1.20%         | 2.00%            |              | 1.2%             | -2.00%               |                     |                      | 7.527%    | 12+גג        | 5,040              | 42                   | 2,213        | 6    |
| 9.29%              | 9.00%                       | -1.50%        |                  |              | -1.5%            |                      |                     |                      | 9.140%    | 15+גג        | 6,120              | 51                   | 2,129        | 7    |
| 8.81%              | 8.54%                       | -6.60%        |                  | -5.00%       | -1.6%            |                      |                     |                      | 9.140%    | 15+גג        | 6,120              | 51                   | 2,101        | 8    |
| 9.13%              | 8.85%                       | -3.20%        |                  |              | -3.2%            |                      |                     |                      | 9.140%    | 15+גג        | 6,120              | 51                   | 1,788        | 9    |
| 8.89%              | 8.62%                       | -5.70%        |                  |              | 0.3%             |                      |                     | -6.00%               | 9.140%    | 15+גג        | 6,120              | 51                   | 2,501        | 10   |
| 8.86%              | 8.59%                       | -6.00%        |                  |              | 0.0%             |                      |                     | -6.00%               | 9.140%    | 15+גג        | 6,120              | 51                   | 2,425        | 11   |
| 8.71%              | 8.44%                       | -7.70%        |                  |              | -1.7%            |                      |                     | -6.00%               | 9.140%    | 15+גג        | 6,120              | 51                   | 2,083        | 12   |
| 100.0%             | 96.93%                      |               |                  |              |                  |                      |                     |                      | 100.000%  |              |                    | 558                  | 26,630       | סח"כ |