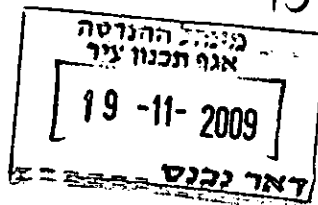
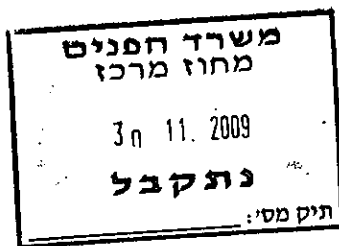


20 6017850



13.7.2009

מספרינו: 5876



לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה

רח' חיים עוזר

פתח תקווה

חוכנית שינוי מתאר מס' פת/ מק/ 2003 / 3 / ג', פתח תקווה

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 בשטח כולל של 11,009 מ"ר, כולל את מגרשים 2027 ו- 605 לפי תוכנית פת/ מק/ 2003 / 3 א' אשר הוּו תמורה לחלקה 190 ולשטחי ציבור שונים.

מתוך חלקה רשומה 190 בגוש 6360 ששטחה 5,742 מ"ר נכלל בתוכנית זו שטח של 3,678 מ"ר. החלקה רשומה ע"ש אחוזת מ. סימקין בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ, דנקנר השקעות בע"מ וטית בית בע"מ.

לחברות אפריקה ישראל מגורים בע"מ ודנקנר השקעות בע"מ זכות חכירה ל- 999 שנים, ללא הגבלה בהעברה ובירושה, על הבעלות של אחוזות מ. סימקין בע"מ וזכות להרשם כבעלים על חלק טית בית בע"מ, הכל בחלקים שווים.

פיזית, בשטח הכלול בתחום האיחוד והחלוקה כלולות חלק מחלקות 158, 165-167, 190. לאור העובדה כי אושרה תוכנית פת/ מק/ 2003 / 3 א' לאיחוד וחלוקה שטרם נרשמה, חלקה 190, לגביה מבוצעת הקצאה זו הינה החלקה בגינה ניתנו הזכויות למגרשים בתוכנית המאושרת שטרם נרשמה ולא לחלקות הנכללות פיזית במתחם. לאחר השלמת רישום הפרצלציה לתוכנית פת/ מק/ 2003 / 3 א', יוסדר הנושא.

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

דנקנר השקעות בע"מ
אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ועדה מקומית פתח-תקווה	
אישור תכנית מס' פת/מק/ 2003/3	
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית	
בשיבה מס' 15	ביום 26.4.09
הממונה על המזון	מנהל אגף תכנון
יו"ר ועדה המחוזית	מנהל חיר
יו"ר הועדה המקומית	יו"ר הועדה

עמוד 1 מתוך 3

f:\data\word\5000word\5876.doc

זכויות תכנוניות:

תוכנית מאושרת פת/ מק/ 3/2003 א' הקצתה לחלקה 190 (מגרש 2027 שט) חלקים ב- 4 מגרשים:
חילקנו את החלקים היחסיים מתוך החלקה לפי השטח העיקרי לבניה שהוקצה לכל מגרש.

2001	2018	2010	2027	מס' מגרשים לפי תוכנית פת/ מק/ 3 / 2003 א'
15%	30%	20%	100%	חלקים שהוקצו למגרש החדש מתוך 2027 המקורי
14,948.00	15,120.00	16,866.00	1,840.00	זכויות עיקרי, במ"ר
2,242.20	4,536.00	3,373.20	1,840.00	החלק המשותף בחישוב, לפי החלק היחסי לעיל
18.70%	37.83%	28.13%	15.34%	החלק היחסי להקצאת הזכויות במגרש 2027 (*)

(*) העתיד להרשם לפי תוכנית פת/ מק/ 3/2003 א'.

לאור חלוקה זו, הזכויות במגרש 2027 (שעתיד להירשם לפי תוכנית פת/ מק/ 3/2003 א') בשטח קרקע של 3,678 מ"ר למעשה נובעות מ- 15.34% מהזכויות בחלקה 190 הרשומה כיום. המגרש מסווג במצב הקיים ביעוד מרכז עסקים, מגרש א' (605 לפי פת/ מק/ 3/2003 א') הכלול בתוכנית מסווג במצב הקיים ביעוד מבני ציבור.

התוכנית החדשה משנה מיקומם של שני המגרשים, למצב שהיה בתוקף בתוכנית פת/ במ/ 3 / 2003.
זכויות הבניה עפ"י התוכנית במצב קיים:

מגרש 2027 :

יעוד: מרכז עסקים

שטח מגרש: 3,678 מ"ר

שטח עיקרי: 1,840 מ"ר

שטחי שירות: 6,689 מ"ר עילי

7,527 מ"ר תת קרקעי

מגרש א' (605 לפי תוכנית לפי פת/ מק/ 3/2003 א') :

יעוד: מבני ציבור

שטח מגרש: 7,331 מ"ר

שטח עיקרי: 7,698 מ"ר

שטחי שירות: 1,155 מ"ר עילי

תת קרקעי: לפי תוכנית פת/ 2000 א'.

אפרים ישראלי מגורים בע"מ
דניאל השקענות בע"מ

זכויות הבניה עפ"י התוכנית במצב מוצע:

תא שטח 301
יעוד: מסחר ומשרדים
שטח מגרש: 3,678 מ"ר
שטח עיקרי: 1,840 מ"ר
שטחי שירות: 460 מ"ר עילי
4,000 מ"ר תת קרקעי

תא שטח 013
יעוד: מבני ציבור
שטח מגרש: 7,331 מ"ר
שטח עיקרי: 7,698 מ"ר
שטחי שירות: 1,155 מ"ר עילי
תת קרקעי: לפי תוכנית פת/ 2000 א'.

לפי הוראות התוכנית, כל שטחי הציבור והדרכים ירשמו ע"ש עיריית פתח תקווה.

רצ"ב (עמוד 1): לוח הקצאות.



בכבוד רב,
דברת אולפינר
שמאית מקרקעין

אפרים ישראל מגורס בע"מ
הנדסר השקעות בע"מ

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

פרטי המקרקעין															
מבז חדש				מבז קיים				פרטי המקרקעין							
תשלומי אזור	החלק במגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' תמורה	מס' מגרש	החלק במגרש	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	שטח החלק	שטח קרקע		החלק הרישום	בעלים ורשומים	שטח קרקע רשום	חלקה	גוש
									משותף	במ"ר					
אין תשלומי אזור	586/1000	3,678	301		586/1000	3,678	2027	2,155.31	3,678	586/1000	(1) אחוזות מ סימנקין בע"מ	אחוזות מ סימנקין בע"מ	5,742	190	6360
	141/1000				518.60			141/1000	אפריקה ישראל מגורים בע"מ						
	141/1000				518.60			141/1000		דנקר השקעות בע"מ					
	132/1000				485.50			132/1000							
	1	3,678			3,678			3,678			עיריית פתח תקווה			סה"כ שטח בייעוד מרכז עסקים	
	בשלבנות	7,331	13		בשלבנות	7,331	(3) א"י		7,331						
		7,331				7,331									
		11,009				11,009			11,009						סה"כ שטח כלל בתחום איחוד וחלוקה מחדש

(1) לחברות אפריקה ישראל מגורים בע"מ דנקור השקעות בע"מ זכות חכירה בחלקים שווים ל- 999 שנים
 (2) חברות אפריקה ישראל למגורים בע"מ דנקור השקעות בע"מ רכשו את זכות הפעלות בחלקים שווים. חרישום טרם הושלם.
 (3) מסומן כ- 605 בתוכנית פת/ 2003 / 3 / א'.

שמאית ספרסקא
דברת אולפני
 289 מס' זוליס

[Signature]

אפרתק ישראל מעוררים
דנקור השקעות בע"מ

[Signature]