

4-11969

דף מס 1 מתוך 17 דפים
331-23
גירסה מס' 12
30/11/98

26

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - פתח תקווה

תכנית שינוי מתאר מקומית מס' פת / במ / 2003 / 3

שינוי לתכנית מתאר פת/2000

עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן - 1990

תכנית לבניה למגורים

תכנית לאיחוד וחלוקה, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק

התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

משרד הפנים מרחב המרכז
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 מס' תכנית: פת/במ/3/2003
 תאריך: 23.11.98
 הועדה לבניה לפני הוועדה לבניה
 החליטה ביום 23.11.98 לאשר את התכנית.
 מנהל מעהל התכנון
 מנהל משרד הפנים

משרד הבנים
 מינהל מחוז מרכז-דמלה
 18-04-1999
 נתקבר
 תיק מס' _____

גריסה 11 - 25/08/98

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה
 תכנית פת/במ 3/2003
 בישיבה מס' 7 מיום 18.2.97
 הוחלט לחמץ בפני הועדה לבניה
 למגורים ולתעשיה
 פנה לאגף התכנון
 ומתן האישור
 יו"ר הועדה

1. **שם התכנית**
תכנית שינוי מתאר מקומית מס' פת / במ / 2003 / 3
שינוי לתכנית מתאר פת/2000
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן - 1990
תכנית לבניה למגורים
תכנית לאיחוד וחלוקה, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
2. **מסמכי התכנית**
מסמך א' - דפי הוראות בכתב
מסמך ב' - תשריט הערוך בקני"מ 1: 2500 , 1: 1250
מסמך ג' - טבלת הקצאות ואיזון , נספח מגרשים וזכויות בניה.
מסמך ד' - נספח בינוי לכיכר הצפונית הערוך בקני"מ 1: 1000
מסמך ה' - נספח תחבורה של משרד י.מ. מהנדסים יועצים מס' 951241
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
להלן "התקנות".
להלן "התשריט".
3. **תחולת התכנית**
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.
4. **מקום התכנית** - אזור תעשייה שגבולותיו:
מצפון - שטחים חקלאיים.
מדרום - רח' גיסיך.
ממזרח - מסילת הרכבת
ממערב - שכונת אחים ישראלית ושטחים חקלאיים.
5. **גושים וחלקות**
גוש 6357
חלקות - 6, 7, 8, 30,
חלקי חלקות - 9, 12, 14,
גוש 6360
חלקות - 13, 14, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 114, 115,
חלקי חלקות - 3, 4, 16, 29,
גוש 6376
חלקות - 99, 114,
חלקי חלקות - 98, 216, 217,
6. **שטח התכנית** 180.230 דונם

7. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח - תקוה.

8. עורך התכנית מור אדריכלים.
נירים 3 תל-אביב
טל: 03-6361660
פקס: 03-6361661

9. בעלי הקרקע שונים.

10. מטרות התכנית

מטרת התכנית לפנות את התעשייה המהווה מטרד סביבתי למרכז העיר פתח-תקוה ולשכונות המגורים הסמוכות -

- 10.1 שינוי אזור תעשייה לאזור מגורים מיוחד, מרכז עסקים, וחזית מסחרית.
- 10.2 התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- 10.3 קביעת אזור למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח
- 10.4 קביעת שטח לאיחוד וחלוקה מחדש - על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 10.5 קביעת מגרשים, זכויות והוראות בניה.
- 10.6 קביעת שימוש חורג של עד 4 שנים לגבי מבנים קיימים כמפורט בסעיף 22.
- 10.7 קביעת חלקות לאיחוד באזור למרכז עסקים.
- 10.8 קביעת תכנית בינוי לככר צפונית.
- 10.9 שינוי בקו הבנין למסילת הרכבת (עולמית - פי"ת) - כהקלה מתמ"א 23.

11. התכליות המותרות

בתחום התכנית יותרו התכליות על פי האזורים כדלקמן:

11.1	<u>באזור מגורים מיוחד</u>
11.1.1	מגורים.
11.2	<u>מרכז עסקים</u>
11.2.1	משרדים
11.2.2	שירותים אישיים ופיננסיים.
11.2.3	מסחר בשטח של עד 20% מהשטח העיקרי.
11.2.4	אחסנה לעסקים הקיימים בבניין - לא תותר אחסנה סיטונאית ולא תותר אחסנת חמ"ס כהגדרתם בחוק.
11.3	<u>חזית מסחרית</u>
11.3.1	מסחר קמעונאי.
11.3.2	משרדים.
11.3.3	שירותים אישיים ופיננסיים.
11.3.4	בתי אוכל ומשקה ובתנאי שלא יהיו בהם פעולות של טיגון וצליה.
11.3.5	תחנת מוניות.
11.3.6	אחסנה הקשורה למסחר הקמעונאי בלבד.
11.3.7	לא תותר באזור מסחרי זה אולמות בידור ושעשועים, מועדוני לילה.
11.4	<u>שטח למבני ציבור.</u>
	בשטח למבני ציבור יותרו השימושים הבאים:
11.4.1	מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות מגרשי ספורט לפי תכנית בינוי ובהתאם לבדיקת היבטים סביבתיים.
11.4.2	מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
11.4.3	בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
11.4.4	מרפאות.
11.4.5	בתי כנסת ומקוואות.
11.4.6	מגרשי ומתקני חניה.
11.4.7	בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהמבנה.

11.5 שטח ציבורי פתוח

תכליות על פי תכנית מתאר מס' פת/2000 כמפורט להלן:

נופש ונוי.	11.5.1
גנים לציבור, חורשות ושדרות.	11.5.2
מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות ורחבות.	11.5.3
שבילים להולכי רגל.	11.5.4
חניה לצורך השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח.	11.5.5
תחנות טרנספורמציה.	11.5.6
בתי שימוש ציבוריים.	11.5.7
פיסול חוצות.	11.5.8
במגרש ו' תותר חניה תת קרקעית בשתי קומות עבור מגרש 2027.	11.5.9
במגרש ח' תותר חניה תת קרקעית עבור מגרש 2019 בתחום השטח לאיחוד וחלוקה ועד גבולו הצפוני של מגרש 2019.	11.5.10

1. זכויות והוראות הבנייה באזורים השונים

12.1 טבלאות

12.1.1 טבלת הוראות בניה באזורים השונים

קווי בנין במ'	קדמי	צדדי	אחורי	לשצי"פ	% בניה משטח המגרש/ שטחי בניה מותרים	% התכסית לשטח כולל	הצבע והסימון בתשריט	יעוד השטח
					כמפורט בטבלה 12.2	35(ג)	בתום בחיר מתוכם בכתום כהה	מגורים מיוחד
					כמפורט בטבלה 12.2	---	קו סגול	חזית מסחרית
					כמפורט בסעיף 12.3.1	55	אפור מקוקו בפסים אפורים כהים	מרכז עסקים
					105%	-	חום	מבני ציבור
					עד 10%	-	ירוק	שטח ציבורי פתוח

(ג) התכסית אינה כוללת משטחי חנייה עיליים.

דף מס' 6 מתוך 17 דפים

12.1.2 **טבלת המגרשים חכיות הבנייה.**
 הקצאת המגרשים, מספר הקומות, יחידות הדיור ושטחי הבנייה למגרשים השונים יהיו על פי הקבוע בטבלה.

שטח בניה חרבי במ"ר					מס' יחיד כולל	מס' קומות חרבי (2)	יעוד	שטח החגרות במ"ר (1)	מס' מגרש
סה"כ שטח בניה	שטחי שירות			שטח עקרי					
	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל לקרקע						
14922	7122	4002	3120	7800	78	19	מגורים מיוחד	4002	2001
14934	7134	4014	3120	7800	78	19		4014	2002
15730	7930	4810	3120	7800	78	19		4810	2003
14723	6923	3803	3120	7800	78	19		3803	2004
14514	6714	3594	3120	7800	78	19		3594	2005
15267	7467	4347	3120	7800	78	19		4347	2006
15074	7274	4154	3120	7800	78	19		4154	2007
14936	7136	4016	3120	7800	78	19		4016	2008
18824	9824	6224	3600	9000	90	15		6224	2009
23941	10253	5533	4720	13689	119	19		5533	2010
13973	6573	3613	2960	7400	74	18		3613	2011
13976	6576	3616	2960	7400	74	18		3616	2012
13932	6532	3572	2960	7400	74	18		3572	2013
13381	6381	3581	2800	7000	70	17		3581	2014
13351	6351	3551	2800	7000	70	17		3551	2015
24430	15454	11934	3520	8976	88		5967	2016	
1927	445	-	445	1482					
20430	10630	6710	3920	9800	98	8	6710	2017	
23071	10881	6641	4240	12190	106	8-10	6641	2018	
8703	3855	(3) 1935	1920	4848	48	13	1935	2019	
7118	3198	1798	1400	3920	35	12	1798	2020	
6180	2760	1560	1200	3420	30	10	1560	2021	
18222	8822	5062	3760	9400	94	12	5062	2022	
16998	9672	(4) 7032	2640	7326	66	16	3378	2023	
1417	327	-	327	1090					
15782	9182	(4) 6542	2640	6600	66	16	3133	2024	
1021	236	-	236	785					
14867	6357	3397	2960	8510	74	18	3397	2025	
6015	2450	1210	1240	3565	31	15	1210	2026	
35961	20961	(5) 17211	3750	15000		3,16	5737	2027	
					1930	סה"כ			

- הערות:**
- (1) ניתן יהיה להעביר יחידות דיור ושטחי בניה בין מגרשים באותה בעלות. חישוב השטחים נעשה במדידה ממוחשבת. סטיות של עד 5% בתכניות לצרכי רישום לא יחשבו כסטייה מהתכנית.
 - (2) גובה המבנים כמפורט בסעיפים 12.2.1 ו-12.4.1.
 - (3) ובנוסף תותר חניה תת קרקעית מתחת לשצי"פ הגובל (מגרש ח') ששטחו כ 370 מ"ר בתחום השטח לאיחוד וחלוקה ועד גבולו הצפוני של המגרש.
 - (4) במגרשים 2023, 2024, תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים מתחת לרצועת הש.צ.פ שביניהם. הגבול בין החניונים יהיה במרכז הרצועה.
 - (5) ובנוסף תותר חניה תת-קרקעית בשתי קומות מתחת לש.צ.פ הגובל (מגרש ו') ששטחו כ-3420 מ"ר ובתנאי שתאפשר נטיעת עצים מעל לחניה התת קרקעית.

איזור מגורים מיוחד

12.2

12.2.1 גובה מבנים -

גובה הבניינים יהיה בהתאם למספר הקומות המסומנות בתשריט וכמפורט בטבלה בסעיף 12.2 ובתנאי שהגישה לחדרים אלה תהיה מתוך יחידת הדיור הצמודה בלבד. לא תתאפשר גישה נפרדת לחדר על הגג. הסימון בתשריט מתייחס למספר קומות מלאות מעל קומת קרקע או קומה מסחרית, מעל גובה זה תותר הקמת דירות גג, דופלקסים, חדרים על הגג, מתקנים טכניים, מערכות סולריות וחדרי מכוונות.

12.2.2 חדרי גג -

תותר הקמת חדרים על הגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו מעל דירות שאינן דירות גג בהתאם לתכנית מס' פ"ת/1273, ובתנאי שהגישה לחדרים אלה תהיה מתוך יחידת הדיור הצמודה בלבד. לא תתאפשר גישה נפרדת לחדר על הגג.

12.2.3 מרתפים -

- 12.2.3.1 תותר הקמת קומת מרתף בכל שטח המגרש על פי תכנית פת/2000/2. תוספת קומת מרתף לצורכי חנייה בלבד לא תחשב כסטייה מהתכנית.
- 12.2.3.2 שימושים - מקלטים, חניה, מתקנים טכניים וחדרי מכוונות, מחסנים בשטח נטו של עד 6 מ"ר ליחידת דיור אשר ירשמו על שם הדיירים.
- 12.2.3.3 גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ' בין תקרה לרצפה.
- 12.2.3.4 מעבר להיקף הבניין אסור למרתף לבלוט מעל פני הקרקע.
- 12.2.3.5 במגרש 2019 תותר חניה מתחת לשצי"פ הגובל (מגרש ח') בתחום השטח לאיחוד וחלוקה ועד גבולו הצפוני של המגרש בשטח של כ- 370 מ"ר ובתנאי שתובטח אפשרות לנטיעת עצים במפלס הקרקע מעל לחניון. החניון יוחכר לדורות לבעלי מגרש 2019 בין היתר בתנאים הבאים:
 - א. לעירייה תותר הזכות להעביר בשטח החניון קווי תשתיות ובכלל זה קווי מים, גז, דלק, תקשורת וכיוצא בזה ולתחזק קוים אלה. זכות זו תרשם ע"ש העירייה בזיקת הנאה או בכל דרך אחרת שתקבע ע"י העירייה.
 - ב. העירייה ו/או כל רשות הפועלת עפ"י דין יהיו בעלי זכות מעבר בחניון לצורך ביצוע התשתיות ואחזקתם. זכות זו תרשם בזיקת הנאה או בכל דרך אחרת שתקבע ע"י העירייה.

12.2.4 קווי בנין -

- 12.2.4.1 כמסומן בתשריט
- 12.2.4.2 מרווחים בין מבנים לרווחת הדיירים על אותו מגרש - יאושרו בתכנית בינוי על ידי הועדה המקומית כמפורט בסעיף 15.
- 12.2.4.3 תותר הקמת מבני טרנספורמציה וחדרי אשפה בקו בנין לצד 0 (אפס) בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 15.
- 12.2.4.4 תותר הקמת משטחי חנייה עיליים בנויים בגובה של עד 2.0 מ' מפני הקרקע הסופיים - בקו בניין אפס לצד ולאחור ובלבד שתותר רצועת קרקע ברוחב של 5 מ' בין רמפות הגישה לחנייה לגבול המגרש הפונה לחזית ובכפוף לתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 15.3.

	<u>גינון ותכסית</u>	12.2.5
12.2.5.1	הגינון במגרש לא יפחת מ 30% משטח המגרש.	
12.2.5.2	בשטח המגוון לא תתאפשר חניה ומסעות.	
12.2.5.3	במסגרת השטח תותר הקמת בריכות שחיה ושירותים נלווים לרווחת הדיירים. מבני השירותים הנלווים יהיו במסגרת שטחי הבנייה המותרים ובלבד שלא יהיו מעבר לתכסית המקסימלית המותרת.	
12.2.5.4	תותר הקמת משטחי חנייה עליים בתכסית של עד 35% משטח המגרש - בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 15.	
	<u>מזגנים</u>	12.2.6
12.2.6.1	בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אוויר בשיטה המפוצלת, הכוללת צנרת חשמל וניקוז.	
12.2.6.2	יתוכנן מקום להעמדת יחידות המעבה בצורה מוסתרת חזותית ואקוסטית כך שלא יגרמו מטרדי רעש לדירות השכנות.	
12.2.6.3	תיאסר התקנת מזגני חלון.	
	<u>מרכז עסקים</u>	12.3
	<u>גובה מבנים</u>	12.3.1
	גובה המבנים יהיה לפי מספר הקומות המותר וכמפורט בטבלה בסעיף 12.2. מעל לגובה זה תותר הקמת מתקני שרות חדרי מדרגות ומעקות.	
	<u>קווי בנין</u>	12.3.2
	כמסומן בתשריט.	
	<u>מרתפים</u>	12.3.3
12.3.3.1	יותרו 3 קומות מרתף בכל שטח המגרש, עד לקו בנין 0 על פי תכנית פת/2000 / 2. בכל מקרה המרתף לא יבלוט מעל מפלס ה- 0.00 של הבנין.	
12.3.3.2	יותרו 2 קומות למרתפי חניה מתחת לש.צ.פ הגובל (מגרש ו') בשטח של כ-3420 מ"ר לקומה ובתנאי שתובטח אפשרות לנטיעת עצים במפלס הקרקע מעל לחניון. במרתפים אלו תהיה גם חניה ציבורית מעבר לדרישות תקן החנייה. החניון יוחכר לדורות לבעלי מגרש 2027 בין היתר בתנאים הבאים: א. לעירייה תותר הזכות להעביר בשטח החניון קווי תשתיות ובכלל זה קווי מים, גז, דלק, תקשורת וכיוצא בזה ולתחזק קוים אלה. זכות זו תרשם ע"ש העירייה בזיקת הנאה או בכל דרך אחרת שתקבע ע"י העירייה. ב. העירייה ו/או כל רשות הפועלת עפ"י דין יהיו בעלי זכות מעבר בחניון לצורך ביצוע התשתיות ואחזקתם. זכות זו תרשם בזיקת הנאה או בכל דרך אחרת שתקבע ע"י העירייה.	
12.3.3.3	יותרו שימושים לאחסנה עבור השימושים הקיימים במבנה בקומת המרתף העליונה ובשטח שלא יעלה על 50% משטח המרתף.	
12.3.3.4	גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.40 מ' בין רצפה לתקרה. בסמכות הועדה המקומית לאשר מרתף עליון בגובה של 4.5 מ' בין רצפה לתקרה לצרכי פריקה וטעינה אחסנה וכד'.	
12.3.3.5	במגרשי מרכז עסקים הגובלים באזורי מגורים או במבני ציבור לא תותר אחסנה סיטונאית ולא תותר אחסנית חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק.	

חניה ושרות 12.3.4

- 12.3.4.1 למגרש 2027 תותר גישה לחניונים תת-קרקעיים ברכב פרטי בלבד דרך שטח ציבורי פתוח (מגרש ו') - ברצועה של זכות מעבר ברוחב 9 מ' כמסומן בתשריט. רוב אורכה של דרך הגישה בתחום הש.צ.פ תהיה תת-קרקעית ומעליה יתאפשרו נטיעות וגינון. גישות לפריקה וטעינה לשטחים המסחריים תהיה מרח' גיסין. 12.3.4.2 הגישה למגרש 2028 לחניה ולשרות תהיה מרח' גיסין - עד אשר תתאפשר גישה מדרך שרות אשר תתוכנן ע"י עיריית פי"ת בתחום החלקות הגובלות ממערב בחזית רח' גיסין.

חזית מסחרית 12.4

הוראות לעיצוב הכיכר 12.4.1

- 12.4.1.1 קו בנין לחזית מסחרית - 5 מ' - תרשם זיקת הנאה לציבור בשטח זה. לא תותר בניית גדרות בגבול המגרש הפונה לחזית המסחרית. תותר קולונדה ברוחב 3 מ'. רוחב המדרכה יהיה 5 מ'. פתרונות לאשפה, פריקה וטעינה יהיו בחזית האחורית ובהפרדה מהמגורים. גובה החזית המסחרית התוחמת את הככר - 12 מ'. 12.4.1.2 תנאי להוצאת היתר בניה ראשון לבניה מסביב לככר יהיה הכנת תכנית בינוי מפורטת לככר בשלמותה הקובע את עיצוב החזית המסחרית, הקולונדה, ותומכי גמר. הכל באישור אדריכל העירייה. תכנית בינוי זו תחייב את כל המבנים התוחמים את הכיכר.

חניה ושרות 12.4.2

- 12.4.2.1 פתרון החנייה וחצר הפריקה יהיו בתחום במגרש. 12.4.2.2 יידרש פתרון לחצר המשק אשר יבטיח מניעת מטרדים סביבתיים באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח-תקוה כמפורט בסעיף 16. 12.4.2.3 אזורי החנייה למגורים יופרדו מאזורי החנייה עבור השטחים המסחריים וכן הגישה מהחניון למסחר תופרד מהגישה למגורים.

איכות הסביבה 12.4.3

- 12.4.3.1 במבנה המגורים עם חזית מסחרית יתוכנן פיר פנימי אליו יתחברו עסקים שפולטים ריחות. 12.4.3.2 כלי האצירה לאשפה של העסקים יפורדו ויהיו מקורים ונסתרים מהדיירים. 12.4.3.3 הקומה המפולשת, שתהווה חצר לבניין המגורים, וכן גג הקומה המסחרית יפותחו בפיתוח סביבתי לשביעות רצון אדריכל העירייה. 12.4.3.4 לא תותר הקמת והפניית מתקנים טכניים עבור שטחי המסחר, בצורה שתהווה מטריד לבניני מגורים. 12.4.3.5 תנאי למתן היתר בניה לחזית מסחרית הוא אישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.

	<u>זיקת הנאה לציבור</u>	12.5
12.5.1	בתחום זיקת הנאה לציבור יתאפשר מעבר להולכי רגל ולרכב חרום מרחי גיסין דרך מגרשים 2027 ו-2028 לתחום השכונה .	
12.5.2	יתאפשר מעבר חופשי בגובה 5.0 מ'.	
12.5.3	ניתן יהיה להעביר תשתיות עירוניות ותרשים זיקת הנאה לעירייה לצורך טיפול ותחזוקת המערכות.	
12.5.4	הפיתוח בתחום זיקת הנאה יאושר במסגרת תכנית פיתוח ועיצוב נופי למגרש 2027.	
	<u>שטח למבני ציבור</u>	12.6
12.6.1	כמפורט בטבלה בסעיף 12.1	
12.6.2	תנאי למתן היתר בניה למגורים הוא הגשה ואישור של פרוגרמה לכלל מבני הציבור בתכנית. בפרוגרמה יוצגו המגרשים ובהם השימושים המשולבים עפ"י הפרוגרמה שהוכנה במסגרת תכנית האב.	
12.6.3	תנאי למתן היתר בניה למבנה ציבורי הוא הצגת תכנית בינוי לשמושים המותרים והנדרשים באותו מגרש עפ"י הפרוגרמה.	
	<u>חומרי גמר</u>	12.7
12.7.1	כל חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר עמידים ויבשים כדוגמת: אבן טבעית, צפויים קרמיים, ציפויים מתכתיים וכל חומר אחר בלתי שחיק באישור הועדה המקומית.	
12.7.2	לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כציפוי חיצוני.	
12.7.3	כל הגדרות, הקירות התומכים והשבילים יהיו בציפוי קשיח שיאושר על ידי הועדה המקומית.	
	<u>13. חניה</u>	
13.1	החניה תהיה לפי תקן של 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור. כל החניה תהיה בתחום המגרשים.	
13.2	מספר מקומות החניה לכל שימושי הקרקע בתחום התכנית יקבע עפ"י תקן החניה התקף בזמן הוצאת היתר בניה ולא קטן מהמופיע בטבלת חישוב הדרישה לחניה שבגוף הנספח התחבורתי. החניה תינתן בתחום המגרש למעט האמור בסעיף 12.3.3.2 ובסעיף 12.2.3.5.	

14. תשתיות

תשתיות עבור חברת חשמל, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיות.
תשתיות על-קרקעיות קיימות יועתקו על חשבון יזמי התכנית.

15. תנאים למתן היתר

15.1 תכנית בינוי לביצוע

לכל שטח התכנית תוגש תכנית בינוי לביצוע לאישור הועדה המקומית.
תכנית זו תפרט את:

- 15.1.1 תכנון סופי של כל הדרכים, המדרכות, דרכים משולבות, דרכי גישה לחניות בכל מגרש ושבילים להולכי רגל.
 - 15.1.2 כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. התכנית תפרט את מהלך המערכות כגון: ביוב, מים, ניקוז ותיעול, חשמל, תקשורת, טלוויזיה בכבלים וכד'.
 - 15.1.3 דרך התקשרותן של המערכות הנ"ל למערכות העירוניות ההיקפיות.
 - 15.1.4 דרך התקשרותן של המערכות הנ"ל לכל מגרש ושטח ציבורי בתחום התכנית.
 - 15.1.5 קביעת מפלסים לכל מגרש, לשטחים הציבוריים, לדרכים ולמערכות התשתית.
 - 15.1.6 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים.
- התכנית תוגש בקני"מ 1: 500 או 1: 250 (בהתאם להנחיות מהנדס העיר) על רקע מפת מדידה.

15.2

תכנית בינוי -

לכל מגרש תוגש תכנית בינוי על המגרש לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר. תכנית זו תקבע: מיקום ונפח הבניינים, דרכים והוראות תנועה וחניה, מפלסי הבנייה ומפלסים סופיים של הקרקע, שבילים וכניסות לבניינים, עיצוב גושני של הבניינים ועיצוב חזיתותיהם, חומרי בניה וגמר ופרטים נוספים כפי שידרשו על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ 1: 250 או 1: 200 ותיערך על ידי אדריכל רישוי.

15.3

תכניות פיתוח ועיצוב נופי -

לכל מגרש תוגש תכנית פיתוח ועיצוב נופי, לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר. תכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבניינים בתחום המגרש ודרך התקשרותן לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים, כמפורט בסעיף 15.1. יושם דגש מיוחד על פיתוח נופי וגינון כך שהרצועה ברוחב 5 מ' מקיר הרמפה ו/או החניה הפונה לחזית הרחוב תפותח כסוללה מגוננת המשתפלת בהדרגה לכיוון הרחוב. התכנית תפרט את כל מפלסי הפיתוח, מרכיבי התשתית התת קרקעית והעל קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניות לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים ריהוט רחוב, תאורה, גינון ומערכות השקיה וכו'. התכנית תוגש בקני"מ 1: 250 על רקע מפת מדידה וערוכה על ידי אדריכל נוף.

15.4

הוצאת היתר בניה בחזית המסחרית יותנה באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פי"ת.

15.5

הריסה ופינוי -

כל המבנים בתחום ההיתר המבוקש יהרסו ויפונו על ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו, על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ולפני הוצאת היתר בניה.
מבנים בתחום דרכים יהרסו עפ"י שלבי ביצוע תחבורתיים.

16. שלבי ביצוע תחבורתיים

יוגדרו שלבי ביצוע תחבורתיים כדלקמן:

- 16.1 כל היתר בניה במרכז העסקים או היתר בניה באזור המגורים עד 1500 יח"ד מותנה באישור משרד התחבורה לתכניות הסדרה ורימזור צומת גיסין-פנחס מאירי במתכונתו המלאה. לא יאוכלס ולא תנתן תעודת גמר להיתר הבניה הראשון אלא לאחר ביצוע בפועל של הסדרת הצומת והתקנת הרמזור עפ"י התכניות לעיל.
- 16.2 לא יוצא היתר בניה מעל ל-1500 יח"ד אלא לאחר אישור משרד התחבורה לדרך גישה נוספת לפרוייקט. לא יאוכלסו ולא תינתן תעודת גמר מעל ל-1500 יח"ד אלא לאחר ביצוע בפועל של דרך הגישה הנוספת הנ"ל.

17. הנחיות בנושאי איכות הסביבה

- 17.1 בניה בסמוך למסילות רכבת-
- 17.1.1 תנאי למתן היתר בניה למתחמי המגורים ו/או מבנים רגישים הגובלים במסילת הברזל בתואי הישן, ובמרחק של פחות מ-80 מ' מציר המסילה, הוא אישור מיגון אקוסטי ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח-תקוה. תנאי לאיכלוס המבנים הוא בניה בפועל של המגונים האקוסטיים ונקיטת האמצעים הדרושים כפועל יוצא של רכבת פעילה בקו - במידה ויידרש.
- 17.1.2 במגרש 2009 - תנאי להוצאת היתר בניה לבנין החשוף למסילת הרכבת, בתואי המוצע עפ"י תכנית מח/113, הוא בדיקה אקוסטית למבנה ולכל סביבת המגורים וכל מיגון דירתי שיתבקש יכלל בתנאי ההיתר. ההוצאות בגין מיגון אקוסטי, אם יתבקש, יחולו על היזם.
- 17.2 בשטחים המסחריים -
תובטח איכות הסביבה לדיירי מבני המגורים הגובלים בשטחים המסחריים באמצעים הבאים:
- א. רישוי עסקים הגורמים לריחות או עשן, יותנה באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח - תקוה.
- ב. מתקני קרור, מיזוג אויר תחנות טרנספורמציה ופינוי אשפה יתוכננו ויבוצעו כחלק מהמבנים, באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח-תקוה.
- 17.3 תנאי ראשון למתן היתרי בניה למבנים בתחום התכנית הוא סגירת המפעלים ט.ב. ועץ לבד ופינוי החומרים הרעילים עפ"י אשור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.
- 17.4 תנאי למתן היתרי בניה למבנים בתחום הסיכון של החומרים הרעילים במתחם "תנובה" הוא פינוי החומרים הרעילים או לחילופין המרתם לחומרים שאין בהם סיכון - באישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.

18. רישום שטחים ציבוריים הזכויות

18.1 רישום הזכויות יבוצע כמפורט בטבלת ההקצאות והאיזון על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (תשכ"ה).

18.2 כל השטחים המיועדים בתכנית זו לבנינו ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, לדרכים, למרכז ספורט או המיועדים לעירית פתח - תקוה על פי החלוקה החדשה, יופקעו וירשמו ע"ש עירית פתח - תקוה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה (תשכ"ה).

19. איחוד וחלוקה

השטחים המסומנים בקווים אלכסוניים בתשריט יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.

20. חלוקת שטח התכנית

חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית מדידה לצרכי רישום יהיה כמסומן בתשריט בשינויים המתחייבים מתקנות המדידה.
כל סטייה מעבר למותר בתקנות המדידה תאושר על פי חוק התכנון והבנייה על תיקונו.

21. המרת מקרקעין

התכנית כוללת חלוקה חדשה שהוכנה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 לפיכך מקרקעי היעוד המקוריים הכלולים בשטח התשריט יהפכו על פי תכנית זו למקרקעי ציבור כהגדרתם בחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969 סעיף 107.
מקרקעי יעוד שחדלו לשמש ליעודם ירשמו על שם בעל המקרקעין הגובלים אותם.

22. שימוש חורג

מיום אישור התכנית יותר שימוש חורג למבנים הקיימים בתחום התכנית לתקופה של 4 שנים. במידה ויוצאו היתרי בניה מוקדם יותר יחולו המגבלות המפורטות בסעיף 17.3

23. הוצאות תכנון

העירייה תגבה מכל בעלי הקרקע את הוצאות התכנון הבאות:
הוצאות תכנון בגין הכנת תכנית זו.
הוצאות בגין הכנת טבלאות הקצאה ואיזון.
הוצאות תכנון בגין הכנת תכנית בינוי לביצוע כמפורט בסעיף 15.1.

24. יחס לתכנית תקפות

תכנית זו מבטלת כל תכנית מפורטת בתחום תחולתה.
הוראות תכנית המתאר פת/ 2000 ותכנית מתאר מס' פת/ 1273, שלא שונו בתכנית זו, יחולו בתחום תחולת התכנית.

25. שלבי ביצוע

תחילת ביצוע התכנית - תוך שלוש שנים מיום מתן תוקף לה.
כתחילת ביצוע התכנית תחשב יציקת יסודות של הבניינים הכוללים לפחות 20 אחוזים מכלל יחידות הדיור המתוכננות להיבנות על פי התכנית.

2. חתימות

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פי"ת.

המתכנן: מור אדריכלים -
נירים 3 ת"א
טל: 03-6361660
פקס: 03-6361661

מור נ. ון. אדריכלים בע"מ
רח' ניחיים 3 ת"א 67060
טל: 6361660
פקס: 6361661

23.2.99

רשימת בעלי הזכויות בקרקע הכלולים בתחום איחוד וחלוקה מחדש בתכנית

גוש	חלקה	בעלי החלקה הרשומים בנוסח טאבו	החלק בנכס	חתימה
6357	6	טית-בית בע"מ	חלק	
		עזרא ברגר ת.ז. 0850291	חלק	
		יורם ברגר ת.ז. 080292	חלק	
		ישעיהו רוזנבלום ת.ז. 287681	חלק	
		יעקוב קוק ת.ז. 6551785	חלק	
	7	הובלות יגע בע"מ	1/2	
		על לבוד בע"מ	1/2	
	8	עץ לבוד בע"מ	בשלמות	
	*9	עיריית פתח-תקוה	בשלמות	
	*12	עיריית פתח-תקוה	בשלמות	
*14	עיריית פתח-תקוה	בשלמות		
30	ת.ר.י-תעשית רהיטים ישראלית בע"מ חברה 510526361	בשלמות		
6360	*3 (2 ארעי)	היכל השלג והקור - שותפות מס' 150012413	חלק	
	*3	תמרי יהושע	חלק	
	*3 (3 ארעי)	תמרי ראובן	חלק	
	*3 (4 ארעי)	עץ לבוד	חלק	
	*3 (5 ארעי)	בית אריזה מיסודה של ורד - אגס בע"מ	חלק	
	*3 (6 ארעי)	עיריית פתח תקוה	חלק	
	13	עיריית פתח-תקוה	בשלמות	
	14	טית-בית	חלק	
		עזרא ברגר ת.ז. 0850291	חלק	
		יורם ברגר ת.ז. 080292	חלק	
		ישעיהו רוזנבלום ת.ז. 287681	חלק	
		יעקוב קוק ת.ז. 6551785	חלק	
		עיריית פתח-תקוה	חלק	
	22	עץ לבוד בע"מ	בשלמות	

גוש	חלקה	בעלי החלקה הרשומים בנוסח טאבו	החלק בנכס	חתימה
6360	23	חלקה 23 בגוש 6360 בע"מ	בשלמות	
	24	אפוטרופוס כללי מחוז ת"א	חלק	
		עיריית פתח-תקוה	חלק	
	25	ת.ר.י-תעשית רהיטים ישראלית בע"מ חברה 510526361	בשלמות	
	26	ת.ר.י-תעשית רהיטים ישראלית בע"מ חברה 510526361	בשלמות	
	27	ת.ר.י-תעשית רהיטים ישראלית בע"מ חברה 510526361		
	28	שרונה (פרדסי י.ד.ע) בע"מ		
	*29	עיריית פתח-תקוה		
	30	ת.ר.י-תעשית רהיטים ישראלית בע"מ חברה 510526361		
	*32	עיריית פתח-תקוה		
	114	גולד יוסף ת.ז. 545697		
		גולד יהודית ת.ז. 1260983		
		עיריית פתח-תקוה	בשלמות	
	26	37 בעלי חלקות		
26	חלקות			
סה"כ				

Kodak *ds*
digital science™

DEMO

דף מס' 17 מתוך 17 דפים

רשימת בעלי הזכויות בקרקע שאינם כלולים בתחום איחוד וחלוקה מחדש בתכנית

גוש	חלקה	בעלי החלקה הרשומים בנסח טאבו	החלק בנס
6360	*4	שונים	חלקים
	*16	שונים	חלקים
6376	*98	עירית פתח-תקוה	בשלמות
	99	עירית פתח-תקוה	בשלמות
	114	קסטנבוים מרדכי ת.ז. 794866	1/2
		קסטנבוים יעקב ת.ז. 794867	1/2
	*216	עירית פתח-תקוה	בשלמות
	*217	עירית פתח-תקוה	בשלמות
	7 חלקות		

סה"כ חלקי חלקות

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS



Birenbaum Jacob - Land Appraiser
 Jossef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.
 Ram Livne - Land Appraiser
 Nati Noiman - Land Appraiser

בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
 יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומהנדס
 רם ליבנה - שמאי מקרקעין
 נתי נוימן - שמאי מקרקעין

תאריך: 29/11/98
 תיק מס': 3649-ב



הערכת נכסי דלא ניידן (לפי הזמנת עיריית פתח-תקוה)

1. נשוא השומה

נשוא השומה הינן חלקות שונות בגושים 6357, 6360, 6376 בפתאם לתוכנית שנויה מיתאר מקומית מספר פת/במ/3/2003.

2. מטרת השומה

מטרת שומה זו הינה עריכת טבלאות הקצאה ואיזון לחלקות הנכללות בשטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

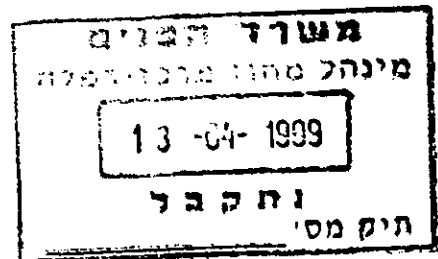
3. רישום הבעלות

רישום הבעלות הינו עפ"י הרישום בפנקסי המקרקעין כחוק כמוצג בטבלת האיזון.

4. התכנון

הטבלה נערכה בהתאם לתוכנית פת/במ/3/2003.

חוק המל"כ תכנון ובנייה (הוראות שער) התשי"ז-1990		
הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית פת/במ/3/2003		
בישיבה מס' 7	מיום 18.11.98	
הוחלט להמליץ בפני הועדה לבניה לבגורים ולתעשייה		
מנהל העיר	מנהל העיר	מנהל העיר



יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser	בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
Jossef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.	יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומהנדס
Ram Livne - Land Appraiser	רם ליבנה - שמאי מקרקעין
Nati Noiman - Land Appraiser	נתי נוימן - שמאי מקרקעין

5. עקרונות ושיקולים בעריכת טבלת ההקצאות והאיזון

5.1 בשומתי זו הבאתי לידי ביטוי את ההוראות לענין זה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 כדלקמן:

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

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווי של סך כל המגרשים הקודמים.

5.2 בטבלת האיזון שערכתי אין תשלומי איזון.

5.3 בשומתי זו התייחסתי בין היתר למקדמים הבאים במצב הקיים:

1. מושע

א. חלקה 6 בגוש 6357

החלקה רשומה בשלמות בבעלות קבוצת "טית בית".

הוצג בפני מסמך לפיו עולה כי בעבר הועבר שטח של 1,556 מ"ר מהחלקה לקבוצת "עץ לבוד".

היות וחברות אלו קיבלו במצב מוצע את מגרש העסקים (במושע) ראיתי בכך "קיוזוז", ולפיכך לא הובאה במקרה זה בחשבון הפחתה בגין הבעלות במושע.

ב. חלקה 24 בגוש 6360

הבעלות במושע בין עיריית פתח-תקוה לבין בעלי זכויות אשר בניהולו של האפוטרופוס הכללי.

חלוקת החלקה כפופה לתשריט חלוקה אשר בסמכותה של הועדה המקומית, והיא ניתנת לביצוע בעין, ולפיכך ראיתי את המושע כשואפת לאפס.

בעלי הזכויות אשר בניהולו של האפוטרופוס הכללי (חדד+ דוידסקו) הינם במושע ביניהם הן במצב הקיים והן במצב המוצע. לפיכך לא הבאתי בחשבון הפחתה למושע.

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser	בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
Jossef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.	יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומהנדס
Ram Livne - Land Appraiser	רם ליבנה - שמאי מקרקעין
Nati Noiman - Land Appraiser	נתי נוימן - שמאי מקרקעין

ג. חלקה 3 בגוש 6360

החלקה מחולקת עפ"י תב"ע ועפ"י תשריט חלוקה בין הבעלים השונים. עוצמת המושע שואפת לאפס, ולפיכך לא הובאה בחשבון.

2. עתיקות

עפ"י מסמכים מאת רשות העתיקות חלקות 28 - 22 בגוש 6360 הוכרו באתר עתיקות.

עקרונית אין מניעה מלבנות במקום.

היתר העבודות מותנה בפיקוח צמוד של נציג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

בגין חלקות בהן ישנן עתיקות הבאתי בחשבון מקדם הפחתה (4%-).

3. זכויות בניה

כל החלקות שקיבלו הקצאה הינן ביעוד לתעשייה במצב קודם.

כל החלקות קיבלו מקדם 1 בהתאם לשטחן הרשום, למעט חלקה 3 בה בוצע שיחזור השטח המקורי וקביעת מקדם שווי כפי שמופיע בטבלה.

4. צורת מגרש

מקדם זה נקבע עפ"י הפרמטרים הבאים:

א. צורה בלתי רגולרית עם או בלי השפעה שלילית של קווי הבנין הבנין וע"י כך מגבלות שימוש.

ב. האם החלקה עומדת בפני עצמה או שהיא יכולה לשמש רק כהשלמה לחלקה אחרת?

ג. יחסי חזית / עומק.

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser	בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
Jossef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.	יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומהנדס
Ram Livne - Land Appraiser	רם ליבנה - שמאי מקרקעין
Nati Noiman - Land Appraiser	נתי נוימן - שמאי מקרקעין

5. חזית למסילת ברזל

מהווה יתרון לשימושים לתעשייה.

בגין יתרון זה קבעתי מקדם של 5% + לחלקות אשר להן חזית + נגישות למסילת הברזל.

6. דו חזיתי / ללא חזית

חלקות בעלות 2 חזיתות לדרך ראשית קיבלו תוספת בהתאם למרכזיותן של הדרכים אליהן פונה החזית.

חלקות ללא חזית קיבלו הפחתה.

7. המקדם המשוקלל

מהווה הכפלה אריתמטית פשוטה של המקדמים השונים.

5.4 בשומתי זו התייחסתי בין היתר למקדמים הבאים במצב המוצע:

1. מקדם מיקום / עתיקות

מקדם המיקום מבטא:

- הפחתה למגורים בשל חזית למסילת ברזל / עסקים.
- הפחתה בשל הענקת זיקת הנאה לחלקה אחורית.
- מגרשים עורפיים ומגרשים בקצה "קול-דה-סק".

מקדם העתיקות מבטא הפחתה בגין סיכון ודחיה אפשרית במידה וימצאו עתיקות נוספות באתר וכן עלות העסקת מפקח מטעם רשות העתיקות.

2. מקדם צפיפות מגורים

מבטא את הבדלי השווי בין יחידות דיור במגרשים השונים בהתחשב הן במספר יחידות הדיור שבכל בנין ובהתחשב בנגזרת נוספת של מספר יחידות דיור בכל קומה.

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל: 6919972 פקס: 6917670
111 Arlozorov St., Tel-Aviv 62098 Tel: 6919972 Fax: 6917670

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser	בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
Josfef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.	יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומהנדס
Ram Livne - Land Appraiser	רם ליבנה - שמאי מקרקעין
Nati Noiman - Land Appraiser	נתי נוימן - שמאי מקרקעין

3. מקדם מגרש מעורב

מבטא הפחתה בגין שווי קרקע ליחידת דיור בבנין בו קיים שימוש מעורב למסחר ומגורים.

4. מקדם חזית

מבטא הפחתה בגין חזית רועשת לכיכר / דרכים ראשיות / דרך משנית וכן בגין חזית צרה ובעייתית.

5. מקדם בניה לגובה / בניה מדורגת

א. בניה לגובה:

מבטא הפרש עלויות בניה לדירה.

תחשיב:

140 מ"ר/דירה (עיקרי + שירות).

עלויות בניה לכל יח"ד בגובה שעולה על 10 קומות בפרויקט הנדון - תוספת 10%.

בדירה רגילה 140 מ"ר $S 680 \times 140 = S 95,200$

בדירה "גבוהה" - $S 105,000$

$50,000 / 20\% = 10,000$ (10% לכל הבנין בממוצע).

לפיכך:

מקדם	גובה בקומות
- 10%	19 - 20
- 9%	18
- 8%	17
- 6%	16

ב. בבניה מדורגת תוספת 6% בגין שווי עודף לקרקע ליח"ד בבניה מדורגת לעומת בניה בקומות.

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser	בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
Josfef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.	יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומהנדס
Ram Livne - Land Appraiser	רם ליבנה - שמאי מקרקעין
Nati Noiman - Land Appraiser	נתי נוימן - שמאי מקרקעין

6. חזית לשצ"פ

מבטא תוספת שווי לקרקע ליחיד בהתאם לגודל השצ"פ, קרבה, הסתרה וכיו"ב.

7. מקדם כולל ומקדם משוקלל

מקדם כולל מבטא הכפלה של כל המקדמים זה בזה.

מקדם משוקלל מהווה עידון מקדם כולל ע"י שמוש בנוסחה הבאה:

$$A = \frac{1 + \text{מקדם כולל}}{2}$$

8. עלות עודפת

\$ 4,750 למקום חניה עודף בבניה תת-קרקעית במקום בקומות.

במגרשים 2016, 2023, 2024 - חניון תת-קרקעי מלא כולל חזית מסחרית.

מגרשים 2017, 2018, 2026 - 50% חניה תת-קרקעית.

במגרש 2021 - 40% חניה תת-קרקעית.

במגרשים 2019, 2020 - 33% חניה תת-קרקעית.

9. שווי קרקע

מצב חדש

א. עסקים \$ 500 / מ"ר מבונה.

ב. מסחר \$ 780 / מ"ר מבונה.

ג. מגורים

דגרה רוודל טד 100 ח"ר : \$ 500 / מ"ר מבונה (\$ 50,000)

זפת \$ 400 / מ"ר מבונה.

לתעשייה - \$ 450,000.

Kodak *ds*
digital science™

DEMO

1-אביב 62098 טל: 6919972 פקס: 6917670
111 Arlozorov St., Tel-Aviv 62098 Tel:

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser	בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
Josfef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.	יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומהנדס
Ram Livne - Land Appraiser	רם ליבנה - שמאי מקרקעין
Nati Noiman - Land Appraiser	נתי נוימן - שמאי מקרקעין

10. הערות

א. הוצג בפני העתק מסמך מיום 6.8.1997 לפיו הועברו 1,556 מ"ר בחלקה 6 בגוש 6357 מקבוצת טית בית לקבוצת עץ לבוד. העברת הבעלות טרם הושלמה כחוק.

לפיכך בשלב זה קיבלה חברת טית בית בע"מ את ההקצאה בעבור 1,556 המ"ר, דהיינו 13.2% במגרש 2027.

עם השלמת ההעברה כחוק יועברו 13.2% אלו לידי חברת עץ לבוד בע"מ.

אי לכך עם השלמת ההעברה יהיו יחסי השיתוף בין החברות במגרש העסקים שמספרו 2027 ביחסים כדלקמן:

עץ לבוד בע"מ 71.8%

טית בית בע"מ 28.2%

ב. בתחשיב שוויו של מגרש 2019 נלקחו בחשבון הן זכויות הבניה במגרש 2019 והן זכויות החכירה בשטח השציפ, המסומן באות ח' (כ- 370 מ"ר, כמפורט בסעיף 12.2.3.5 בגרסה 11 לתקנון), כחלק בלתי נפרד מהמגרש.

ג. בתחשיב שוויו של מגרש 2027 נלקחו בחשבון הן זכויות הבניה במגרש 2027 והן זכויות החכירה בשטח השציפ, המסומן באות ו' (כ- 3420 מ"ר, כמפורט בסעיף 12.3.3.2 בגרסה 11 לתקנון), כחלק בלתי נפרד מהמגרש.

11. רשימת הנספחים המהווים חלק בלתי נפרד משומה זו.

נספח א' טבלת מצב קיים לפי קבוצות.

נספח ב' טבלת מצב מוצע לפי קבוצות.

נספח ג' טבלת איזון קבוצתית.

נספח ד' חלוקת זכויות במגרשי התמורה ליחיד הקבוצות.

הדו"ח הוכן על פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ועל פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית).

ולראיה באתי על החתום

בירנבאום יעקב
שמאי מקרקעין

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל: 6919972 פקס: 6917670
111 Arlozorov St., Tel-Aviv 62098 Tel: 6919972 Fax: 6917670

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

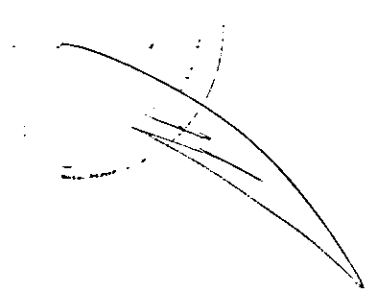
ארלוזורוב 111, תל אביב 62098

29.11.98

תאריך

נספח ג' - טבלת איזון, לפי קבוצות

מוצע	קיים	
48.14%	48.14%	קבוצת עץ לבוד
30.92%	30.92%	קבוצת טית בית
4.54%	4.54%	שרונה
1.89%	1.89%	חדד, דוידסקו
1.67%	1.67%	עירית פ"ת
3.55%	3.55%	היכל השלג
3.05%	3.05%	תמרי
3.93%	3.93%	ורד אגס
2.31%	2.31%	גולד
100.00%	100.00%	סה"כ



יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין
 ארלוזורוב 111, תל אביב 62098

29.11.98

נספח ד' - תלויות זכויות במגרשי התמורה ליחיד הקבוצות.

הקצאה		חלקת מקור	
מגרש	חלקים	בעלות / חכירה	חלקה
1 2006 1 2007 1 2008 1 2014 0.9 2015 0.282 2027 1 2017	38977\40533	טית בית בע"מ	6
0.132 2027	1556\40533	טית בית בע"מ	6
1 2009 0.1 2015	בשלמות	טית בית בע"מ	14
1 2001	בשלמות	חלקה 23 בגוש 6360 בע"מ	23
0.14 2013	בשלמות	ת.ר.י תעשית רהיטים ישראלית בע"מ	30
0.98 2012	בשלמות	ת.ר.י תעשית רהיטים ישראלית בע"מ	25
0.63 2013	בשלמות	ת.ר.י תעשית רהיטים ישראלית בע"מ	26
0.28 2003	בשלמות	ת.ר.י תעשית רהיטים ישראלית בע"מ	27
0.72 2003	בשלמות	ת.ר.י תעשית רהיטים ישראלית בע"מ	30
0.07 2013 0.02 2012 0.16 2011 1 2004 1 2005	1\2	הובלות יגע בע"מ	7
1 2010 1 2021 0.16 2013	1\2	עץ לבוד בע"מ	7
1 2018 0.84 2011	בשלמות	עץ לבוד בע"מ	8
1 2002	בשלמות	עץ לבוד בע"מ	22
0.586 2027	5554\30895	עץ לבוד בע"מ	3
1 2025	5220\30895	בית אריזה מיסודה של ווד אגס בע"מ	3
0.5 2024	3561\61790	תמרי יהושוע	3
0.5 2024	3561\61790	תמרי ראובן	3
1 2023	4938\30895	היכל השלג והקור בע"מ	3
1 2016	בשלמות	שרונה (פרדסי יגע) בע"מ	28
0.5 2019	1\2	גולד יוסף	114
0.5 2019	1\2	גולד יהודית	114
0.4571 2020	1\4	חדד יעקב	24
0.4571 2020	1\4	חדד ירחמיאל	24
0.0286 2020	1\64	דוידסקו יוליה	24
0.0286 2020	1\64	דוידסקו יעקב אפרים	24
0.0286 2020	1\64	דוידסקו	24
0.94 2026	29\64	עיריית פתח תקווה	24
0.06 2026	בשלמות	עיריית פתח תקווה	13

תק"מ 1980 - תע"מ 1980
 חלוקת המסלול לתוכנית ולכניסה פתח תקווה
 תכנית מת"מ 3/2003
 מיום 2.9.77
 בישיבה מס' 7
 חולקו לתמלול בפני הועדה לבנין
 למגורים ולתעשית

בירנבאום יעקב

שמאי מקרקעין