

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

דח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

בס"ד

מסמך מלווה לטבלת איזון והקצאה לתכנית

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 507-0174052
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.1.17, 8.1.18 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור ש
☐ התכנית נקבעה טענה אישור ש
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הנדון: פרויקט התחדשות עירונית

תכנית מוצעת תא/4007

מתחם "עמק הברכה צפון"

תל אביב

נוסח תכנית: דצמבר 2013

מועד עדכון המסמך: מרץ 2017

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0174052 תא/4007 התחדשות עירונית עמק ברכה איילון		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך 27/01/2016	פרוטוקול 16-0003	החלטה 6
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 08/01/2018	ישיבה מס' 1276	
מנהל האגף	מהנדס העיר	דברג ספיר, עו"ד
אורלי אראל	עוזר גבולי, אדר'	יו"ר ועדת המשנה
אליס סלימ		תאריך 18/6/17



טלפון – 09-8655643
פקס – 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

תאריך : א' אייר תשע"ז, 28.4.2017
תיק מס' : 240 מסמך מלווה לטבלת איזון

תכנית תא/4007 (507-0174052)

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

פרויקט התחדשות עירונית מתחם "עמק הברכה צפון"

תל אביב



לבקשת עיריית תל אביב, להלן פרטי ההקצאה לבעלים בטבלת האיזון המצורפת לתכנית מוצאת תא/4007, במסגרת פרויקט התחדשות עירונית מתוכננת, למתחם "עמק הברכה צפון", כפי שיפורט להלן. המסמך וטבלת האיזון נערכו בהתאם להנחיות הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 18.1.2016, ובעקבות שמיעת ההתנגדויות לתכנית.



1. **המועד הקובע לטבלת האיזון:** מועד עדכון טבלת האיזון ועריכת מסמך זה.

2. **הביקור במתחם:**

במתחם התכנית נערכו ביקורים רבים במהלך שנת 2011-2012, ע"י הח"מ.

3. **פרטי המקרקעין:**

גוש	7110
חלקות	21, 23-25, 34, 37, 162-165, 271-273, 322, 321
חלקי חלקות	20, 27, 28, 160, 161, 283
שטח התכנית	6,465 מ"ר
שטח באיחוד וחלוקה	6,193 מ"ר

בעלות בקרקע : פרטיים, ועיריית תל אביב.

כתובת : רח' יגאל אלון, רח' עמק הברכה, רח' יוקנעם, אזור התעסוקה נחלת יצחק, תל אביב.





טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

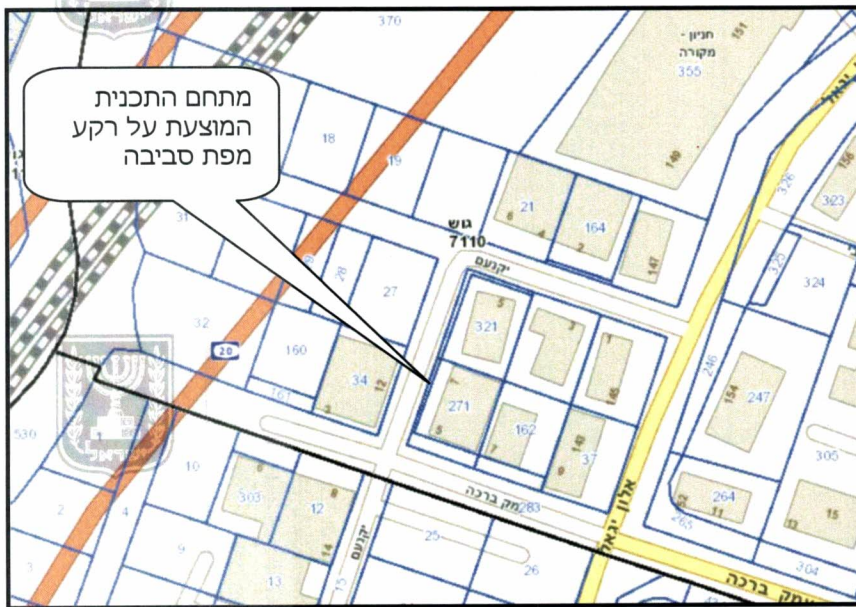
רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

4. תאור מתחם התכנית וסביבתו:

תכנית מוצעת תא/4007 משתרעת על חטיבת קרקע בשטח של כ- 6.5 דונם, באזור התעסוקה נחלת יצחק בחלק המזרחי של תל אביב, לאורך הגדה המזרחית של נתיבי איילון.

גבולות התכנית:

בצפון: מתחם חניון ברוריה, והגדה הצפונית של רח' יוקנעם.
בדרום: רח' עמק הברכה.
במזרח: רח' יגאל אלון.
במערב: תוואי נתיבי איילון.



איפיוני המתחם כיום:

במתחם קיימים כ- 8-10 מבנים בעלי איפיון שונה.
שני מבנים בני 4-5 קומות הכוללים שטחי תעסוקה/משרדים, מוסכים (בלתי פעילים), מתקן רחיצה פעיל למכוניות, מבנים ישנים חד קומתיים, גן ילדים, מינימרקט וחנות לציד לתינוקות.

המבנים בנויים על חלקות מקוריות ששטחן עד 450 מ"ר כ"א, מרבית המבנים ותיקים.

הסביבה, הינה אזור מעורב לשימושי תעסוקה ומלאכה ממערב לרח' יגאל אלון, ולמגורים ממזרח לרח' יגאל אלון. בסביבה צירי תנועה ראשיים המנקזים תנועה רבה בגדה המזרחית של נתיבי איילון. בתחום התכנית פיתוח עירוני חלקי.

איפיונים כלליים לפרויקט המוצע:

הפרויקט מוגדר כמתחם לפינוי ובינוי, הכולל בשטחו מס' מבנים בעלי איפיונים שונים. מרבית המבנים אינם מנצלים את זכויות הבניה בקרקע, מרבית המבנים בבניה ותיקה. השטח מיועד כיום לתעסוקה, והמבנים הקיימים משמשים לשימושים שונים (משרדים, מוסכים, גן ילדים, חנות, מתקן לשטיפת רכבים, וכד'). הפרויקט המוצע כיום מאחד את בעלי החלקות במתחם למגרש אחד, בו יבנה בניין משולב למסחר, תעסוקה ומגורים (יפורט בהמשך). הזכויות המוצעות במגרש המאוחד יוקצו במלואן לבעלים הזכויות במתחם, לפי חלקם היחסי במתחם, והבעלים יתקשרו בכל עיסקת בניה על פי החלטתם.

דליה אביב (אביזמיל)

שמאית מקרקעין

תנ"ת 507-0174052 08/05/2018 12:45:47 נספח טבלאות איזון והקצאה מסמך מלווה לטבלאות איזון



טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

5. פרטי רישום חכיות:

בהתאם לנסחי רישום שהופקו באמצעות האינטרנט במועדים שונים, עבור נחלקות הנכללות בתחום האחיוד והחלוקה (25.8.2009, 9.7.2012, 12.12.2011, 7.5.2013), פרטי הרישום ובעלי החכיות בחלקות הנכללות בתחום התכנית כדלקמן:

מס' סידורי	גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	תת חלקה	בעלים	מס' ת.ז.	חלק בבעלות	שיעבודים וחכירות
1	7110	23	444		אחוזת חלקה 23 בגוש 7110 בע"מ		1	הערה על הפקעה לפי סעי' 5 ו-7, על שטח של כ- 90 מ"ר. הערת אזהרה לפי סעי' 126, על המנשת מעשית עסקה, לטובת חברת נתיבי אילון בע"מ.
2	7110	21	444		קדר אלה	5793294	1/2	הערה על הפקעה לפי סעי' 5 ו-7.
3					זולפין זאב	912376	1/2	
4	7110	20	444		חב' נתיבי אילון בע"מ		1	הערת על הפקעה לפי סעי' 5 ו-7.
5	7110	24	450		סימן טוב פנס אברהם	895235	1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.
6					סימן טוב סופיה	4697193	1/2	צו הריסה לטובת בית המשפט העיוני ת"א-יפו ובהמש"ש לענינים מקומיים.
7	7110	37	450		עירית תל אביב יפו		1	הערה על הפקעה לפי סעי' 5 ו-7, על שטח של כ- 100 מ"ר. הערה על הפקעה לפי סעי' 5 ו-7, הפקעת חזקה בלבד.
8	7110	25	449		דפוס מידט בע"מ		1	
9	7110	321	404	1	אנטלפס בע"מ	511773046	4/91	
10				2	אנטלפס בע"מ	51177304-6	9/91	
11				3	אנטלפס בע"מ	511773046	1/7	
12				4	אנטלפס בע"מ	51177304-6	3/91	
13				5	אנטלפס בע"מ	511773046	15/91	
14				6	אנטלפס בע"מ	51177304-6	15/91	
15				7	אנטלפס בע"מ	51177304-6	32/91	
16	7110	162	375		ס.ש. מערסת גז בע"מ	57133/סח	1	הערה לפי סעי' 11א (2) לפקודת המיסים, בסך 82,814 ₪ לטובת מס רשום.
17	7110	271	354		לארש מיכאל ארנסט	54200894	1/4	
18					לארש מיכאל	54200894	3/10	
19					צור חזה קלרה	9387077	1/4	
20					צור חזה קלרה	9387077	1/5	
21	7110	27	444		חב' נתיבי אילון בע"מ		4/71	הערה על הפקעה לפי סעי' 5 ו-7 יחד עם חלקה 7110/28.
22					לארש מיכאל ארנסט	54200894	21/89	הערה על הפקעה לפי סעי' 5 ו-7, על שטח של כ- 40 מ"ר.
23					לארש מיכאל	54200894	15/53	
24					צור חזה קלרה	9387077	21/89	
25					צור חזה קלרה	9387077	10/53	
26	7110	28	223		חב' נתיבי אילון בע"מ		29/33	הערת על הפקעה לפי סעי' 5 ו-7 יחד עם חלקה 7110/27.
27					לארש מיכאל ארנסט	54200894	1/33	
28					לארש מיכאל	54200894	2/55	
29					צור חזה קלרה	9387077	1/33	
30					צור חזה קלרה	9387077	1/41	
31	7110	34	444		לארש מיכאל ארנסט	54200894	1/4	הערה על הפקעה לפי סעי' 5 ו-7, על שטח של כ- 115 מ"ר לצורכי צבור.
32					לארש מיכאל	54200894	2/7	
33					צור חזה קלרה	9387077	1/4	
34					צור חזה קלרה	9387077	1/5	
35	7110	160	375		חב' נתיבי אילון בע"מ		7/13	זכות חכירה לתקופה של 999 שנים, על חלק במקרקעין, לטובת:
36					לארש מיכאל ארנסט	54200894	3/26	לארש מיכאל ארנסט 1/4
37					לארש מיכאל	54200894	9/65	לארש מיכאל 3/10
38					צור חזה קלרה	9387077	3/26	צור חזה קלרה 1/4
39					צור חזה קלרה	9387077	6/65	צור חזה קלרה 1/5
40	7110	164	424		הי לפט תעצרת הארץ בע"מ	514076439	1/2	צו הריסה, לטובת בית המשפט העיוני ת"א יפו.
41					אגאז פחפרטיז	1449603	1/2	
סה"כ חלקות בעלים								
1	7110	322	42		עירית תל אביב יפו		1	
2		37			עירית תל אביב יפו			הערה על הפקעה לפי סעי' 5 ו-7, הפקעת חזקה בלבד.
3		163	73		עירית תל אביב יפו		1	
4		272	21		עירית תל אביב יפו		1	
5		273	73		עירית תל אביב יפו		1	
6		161	73		עירית תל אביב יפו		1	
7		165	18		עירית תל אביב יפו		1	
8		283	18,842		עירית תל אביב יפו		1	



טלפון - 09-8655643
 פקס - 09-8850647

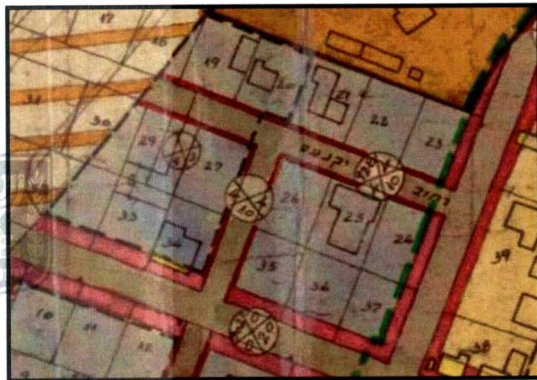
רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

6. פרטי תכנון - מצב קיים:

על המתחם הנדון חלות תכניות המתאר כדלקמן:

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 12/ 1	כפיפות		6137	154	21/09/2010
תא/ 1205	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 1205 בתחומה.	1912	1	19/04/1973
תא/ ג/ 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ג/ 1 בתחומה	5705	3996	20/08/2007
תא/ נ/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ נ/ 1. הוראות תכנית תא/ נ/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 1043/ א	כפיפות	בנוסף על האמור בתכנית זו, יחולו בתחומה גם הוראות תכנית 1043 א' לעניין השימושים המותרים בשימוש תעסוקה.	5040	782	20/12/2001
תא/ 618	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 618 בתחומה.	1772		04/11/1971
תא/ מק/ 2657/ ב	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית תא/מק/ 2657 בתחומה.	5789	2521	26/03/2008

ריכוז נתוני התכנון למתחם:



תכנית תא/ 618 מייעדת את החלקות בתחום התכנית באזור תעשייה ודרכים, תוך הרחבה של רח' יגאל אלון ורח' עמק הברכה.
 שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר, וזכויות הבניה עד 40%, בגובה 15 מ'.

תכנית תא/ 1043/ א - "שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב", קובעת כי חלקות ביעוד תעשייה מסווגות באזור תעסוקה א'.

זכויות הבניה על פי תכנית 1043 : לבניין בן 5 קומות (גובה 17 מ'), 40% בקומה, סה"כ 200%. שטחי שירות: עד 35% מהשטח העיקרי.

שימושים : משרדים, סחר סיטונאי, מסחר קמעונאי בקומת הקרקע (עד 20% מהשטח העיקרי), וכן, מוסדות ציבוריים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה, מועדי ספורט, אולמות שמחה וחניה.



טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

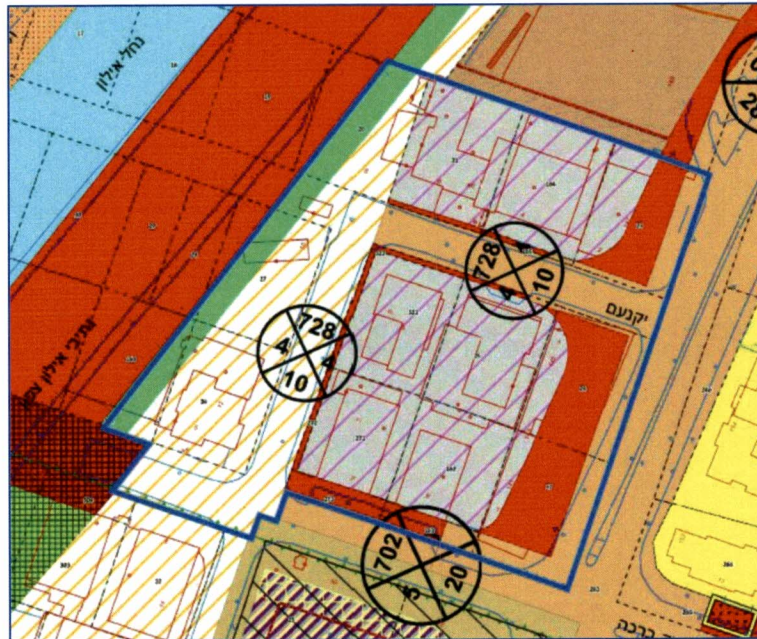
תכנית **תא/1205** (לנתיבי אילון) חלה על החלק המערבי של מתחם התכנית המוצעת, וכוללת את חלקות 34, 27, וחלק מרח' יקנעם בתחום שטח לתכנון בעתיד, בו תוכן תכנית מפורטת שתקבע אזורים ושימושי קרקע.

תכנית **תא/מק/2657/ב** להרחבת רח' יגאל אלון, חלה על החלק המזרחי של התכנית המוצעת, וכוללת את חלק מחלקות 23, 24, 37. התכנית קובעת תוואי להרחבת דרך יגאל אלון, על חלק משטח החלקות הגובלות בדרך, ומשנה ייעודן מתעשייה לדרך.



תכנית המתאר ע/1 (המאושרת בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003) קובעת הוראות להקמת מרתפים.

תשריט המצב המאושר על פי מסמכי התכנית המוצעת תא/4007:



טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

7. התכנון המוצע - תכנית תא/4007 (507-0174052)התכנית המוצעת תא/4007, בין מטרותיה:

הקמת מבנה מעורב לשימושי מסחר, משרדים ומגורים.
התאמת אופי הבינוי ואיכותו למדיניות העירונית.
שינוי יעוד מאזור תעסוקה לאזור מעורב.

שטח התכנית : 6,465 מ"ר.
שטח כלול באיחוד וחלוקה : 6,193 מ"ר.

עיקרי התכנון המוצע :

שטח המגרש נטו : 4,622 מ"ר (כולל שפ"פ)
ייעוד המגרש : עירוני מעורב
מס' מבנים : 1
גובה בקומות : עד 48 קומות מעל לכניסה קובעת, מעל למרתפי חניה.

שטחי בניה :

שטח עיקרי לתעסוקה/משרדים : 30,600 מ"ר
שטח עיקרי למגורים : 10,500 מ"ר
שטח עיקרי למסחר : 1,650 מ"ר
שטח לצרכי ציבור : 1,500 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי : 42,750 מ"ר
סה"כ שטחי שירות : 15,206 מ"ר

מס' יח"ד : 112
גובה מבנה : 170 מ' מעל מפלס כניסה הקובעת.
אחוזי בניה כוללים : 1,800%

בניה מתחת לפני הקרקע : על פי הוראות תכנית תא/ע/1.
תקן חניה למסחר ומשרדים 1:80, או לפי תקן שיהיה בתוקף.

הערות:

א. ניתן להמיר שטחים משימוש מגורים לתעסוקה או מלונאות.

ב. קומת הקרקע בגובה כפול.





טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

8. עקרונות לביצוע טבלת האיזון:

א. הטבלה נערכה על פי הוראות תקן 15.

ב. מצב תכנוני נכנס:

יעוד הקרקע:

יעודי הקרקע של כל חלקות בתחום התכנית, במצב נכנס, יהיו על פי היעוד בתכנית 618, בתכנית 1043-א, בתכנית 2657/ב ובתכנית 1205, על בסיס שטחי קרקע ביעודים השונים על פי תכנית זו. חלקות שחלק משטחן מיועד לדרך או שצ"פ, אך ההפקעה לא בוצעה ע"י עיריית תל אביב, יכללו בטבלת האיזון על פי מקדמי השווי לכל אחד מן היעודים.

מקדמים :

לכל חלקה נכללת בתכנית (קרקע בלבד) יינתן מקדם ליעוד, על פי שטחה הנכלל בכל אחד מן היעודים. לאור שטחי החלקות ויעודי הקרקע הקיימים, נקבעו מקדמי יעוד המתחשבים בהפקעות הקיימות ובאיפיוני החלקה.

חלקות הפונות לדרך יגאל אלון:

שטח הנכלל בטבלת האיזון הינו שטח נטו לאחר ההפקעה להרחבת הדרך.

לחלקות יתרון מיקום לאור חזיתן לדרך יגאל אלון, ואפשרות להתאחד עם החלקות הצמודות אליהן לצורך ניצול יתרת זכויות הבניה (ניתן מקדם יעוד 1.2).

לאור צורת יתרת החלקה ניתן מקדם הפחתה לצורה (מקדם 0.9).

חלקות הגובלות בנתיבי אילון:

לחלקות שסיווגן "תכנון בעתיד" קיימת אבחנה:

מס' חלקות בבעלות אחת, שניתן היה לאחדן ולקבל היתר בניה : מקדם 0.85.

חלקה ששטחה הנכלל בתכנית קטן : מקדם 0.6.

ריכוז מקדמים במצב הקיים (למרכיב הקרקע בלבד):

מקדם שווי	היעוד במצב קיים
1	שטח ביעוד תעסוקה
1.2	שטח ביעוד תעסוקה עם חזית ליגאל אלון
0.85	שטח לתכנון בעתיד לחלקות בבעלות אחת הניתנות לאיחוד
0.9	מקדם לצורה לחלקות קטנות
0.6	שטח לתכנון בעתיד לחלקה 20
0.1	שטח ביעוד דרך פנימית במתחם (טרם הופקעה)
0.15	שטח ביעוד דרך לרח' יגאל אלון (טרם הופקעה)
0.2	שצ"פ צמוד דרך

ערכי שווי:

שווי הקרקע במצב הקיים מוערך בסך של 8,000 ₪ למ"ר קרקע.



טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

דח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

ג. מצב תכנוני יוצא:

במצב המוצע הזכויות במגרש המוצע על פי המפורט מעלה, בניה מעורבת למגורים, תעסוקה ומסחר.

זכויות חדשות וערכי שווי:



ההקצאה לכלל הבעלים בתכנית הינה במגרש אחד, בשיתוף.
שווי המגרש החדש מוגדר בערכים של שטח אקוויולנטי מבונה על פי התכנון המוצע, ועל פי זכויות הבניה לשימושים השונים.
ההקצאה לכל אחד מן הבעלים הינה בשטחים מבונים (זכויות בניה) אקוו' בתחום המגרש המוצע.

שווי למ"ר אקוויולנטי במצב החדש: 3,500 ₪ למ"ר.

להלן מס נתוני שווי למשרדים במגדלי תעסוקה חדישים בתל - אביב ורמת - גן:



מגדל "אלקטרה" בן 45 קומות + 5 קומות חניה, מגדל משרדים מעל קומת קרקע. דמי שכירות למשרדים נעים בין : 100-130 ₪ למ"ר. דמי שכירות למסעדה בקומת הקרקע : כ- 160 ₪ למ"ר. דמי שכירות לאחסנה כ- 35 ₪ למ"ר.	7095/57
שני מגדלים בני 32 קומות בגימור גוף, לאיכלוס ב- 2016. שטחי משרדים נמכרו לפי שווי של 11,500 ₪ - 13,000 ₪ למ"ר.	"מגדלי הארבעה"
נמכרו משרדים בקומות גבוהות לפי 14,500 ₪ למ"ר - 17,000 ₪ למ"ר. מקומות חניה נמכרו לפי 145,000 ₪ למקום.	"מגדל גיבור ספורט"
באפריל 2012 נמכרו שטחים נרחבים במגדל לפי שווי של 16,400 ₪ למ"ר. מניתוח העיסקה, שווי למקום חניה 150,000 ₪, ושווי למ"ר מסחר 30,000 ₪.	"מגדל המילניום"



בהתאם למיקום הנכס הנדון, שווי למ"ר תעסוקה יחושב על בסיס שווי בנוי של כ- 11,500 ₪ למ"ר.
שווי הקרקע למ"ר : 3,500 ₪ למ"ר.

ד. מטלה ציבורית-שטחי בניה לעירית ת"א:

כפי שהוסכם במסגרת מטלות ציבוריות, בתחום הפרוייקט יוקצה לעירית ת"א שטח בנוי ביעוד ציבורי.
שטחי ציבור בהיקף **1,500 מ"ר מבונים**, שיוקצו לעיריה בתחום בנין התעסוקה יהיו שטחים ביעוד ציבורי, ויוקצו אף הם "מתחת לקו". שטחים אלה יהיו **בנוסף** לזכויות הבניה הסחירות בבנין, אשר יוקצו בין הבעלים בתחום התכנית.



התקנון יכלול הערה לענין רישום העיריה בחוכר לדורות ל- 999 שנים.



טלפון – 09-8655643
פקס – 09-8850647

דח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

ה. תרומת מבנים:

בבחינת המבנים הקיימים במתחם, ולאור עקרונות תקן 15, עולה כי המבנים שיובאו בחשבון לענין טבלת האיזון הם: בניין בחלקה 25, בניין בחלקה 321, ובניין בחלקה 23.

שקלול המבנים בטבלת האיזון, על פי עקרונות תקן 15 (לרבות תיקון 1) על פי סוגיהם ואיפיוניהם, בהתאם לשטחיהם בהיתר הבניה, מצבם הפיסי, ורמת הגימור שנצפתה.

תרומת המבנים לזכויות המוקצות מוגדרת בערך אקוויולנטי של 3,500 ₪ למ"ר בנוי.

לכל אחד מבעלי החלקות המבונות מוקצות, במצב החדש, זכויות לפי ערך המבנים בתחום החלקה המקורית. על פי החלטת הועדה המחוזית בהתנגדויות, מיום 16.1.2017, בחלקה 23 חושב מרכיב תרומת המבנים למלוא שטח על פי היתר הבניה.

ו. החלטת ועדת ההתנגדויות מיום 16.1.2017 - לחלקות 27, 28, 160:

בהתאם לסעיף 5.9 להחלטת ועדת ההתנגדויות לאחר דיון ועדת המשנה ב' להתנגדויות, בישיבתה מס' 1248 מיום 16.1.2017 (שהתקבלה ביום 23.1.2017), ובעקבות התנגדות בעלי הזכויות בחלקות הוחלט כדלקמן:



“החלטת הוועדה: לאחר קבלת התייחסות היועצת המשפטית לוועדה כמפורט להלן ובשים לב לעמדת השמאי היועץ לוועדה, וכן בשים לב לעמדת חברת נתיבי איילון, קובעת הוועדה כי יש לקבל את ההתנגדות.

במסגרת פנייתה של חברת נתיבי איילון מיום 12.4.2016 לוועדה המחוזית היא אישרה מפורשות בסעיף 7 למכתבה, כי בטבלאות האיזון וההקצאה יוחסו בטעות לחברה זכויות בחלקות 27, 28 ו- 160, וזאת למרות שבהתאם להסכם משנת 1979 שטח התכנית המופקדת הכלול בחלקות 27, 28 ו- 160 (שטח המצוי במזרחן של חלקות אלו), שייך ליורשיהם של ה"ה לאריש ז"ל. עוד התבקש על ידי חברת נתיבי איילון בסעיף 8 למכתבה כי יש לתקן ללא דיחוי את טבלת האיזון וההקצאה כך שכל הזכויות המיוחסות בה לחברת נתיבי איילון כמפורט לעיל, יועברו על שם המתנגדים, בטבלת האיזון וההקצאה של התכנית. וכי המבוקש נכון כל עוד לא ישונו גבול התכנית הקיים באופן שיוסט מערבה ממיקומו כיום. עוד הוצגו בפני הוועדה על ידי חברת נתיבי איילון, מסמכים התומכים בטענת המתנגדים כדלקמן: הסכם שנחתם בין חברת נתיבי איילון לבין ד"ר רודולף דוד לאריש וגבי נעמי לאריש ז"ל (נספח ג להתנגדות). למען הסר ספק, יובהר כי בהתאם להסכם משנת 1979 והאמור בפנייתה של חברת נתיבי איילון מיום 12.4.2016 (סעיף 2) מחלקה 27 בצידה המערבי הופקע בעבר שטח של 25 מטרים, ועל שטח של כ- 196 מ"ר החלק המערבי של חלקה 28 בהתאם לתשריט שצורף להסכם.

הייעוד של חלק החלקות הכלול בתכנית במצב נכנס הוא שצ"פ ואזור לתכנון בעתיד, ועל כן, חלקות אלו יירשמו בטבלאות האיזון וההקצאה על שם המתנגדים בהתאם לעקרונות כפי שנקבעו במסגרת טבלאות האיזון המתוקנות. שמאית התכנית תירשום ביאור בעניין בגוף טבלת האיחוד וחלוקה למען הבהירות ברישום העתידי בפני רשם המקרקעין.”





טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

דח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

על פי החלטה זו, בחלקות 27, 28, ו-160, הזכויות החלקיות המיוחסות לנתיבי אילון הוקצו ליתר הבעלים בחלקה(ה"ה לאריש וצור), על פי חלקם היחסי בכל חלקה.
חב' "נתיבי אילון" קיבלו את השטח במסגרת הפקעה.



9. המסמכים המצורפים למסמך זה:

טבלת האיזון וההקצאה לתכנית המוצעת.

בזאת באתי על החתום,



דליה אביב- אביזמיל
שמאית מקרקעין

