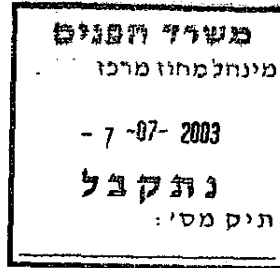


דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A., מהנדס ושמאי מקרקעין
מישל אלבז (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין
דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין
אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085 e-mail: tigerltd@bezeqint.net



תאריך: 06.07.03

תיק מס': 5506/2001

לכבוד
אופרה על הים בע"מ
רח' החשמלאי 10
באר-שבע

א.ג.נ.

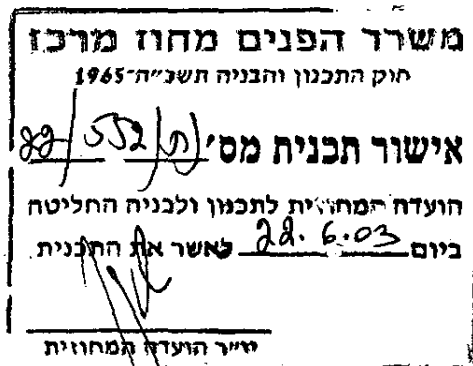
נבדק וניתן להפקיד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / מסגרת מיום 22.6.03
אדרי' דורון דרוקמן
מתכנתת / 17.7.03
תאריך

הנדון: תכנית מוצעת נת/22/552
שד' ניצה - נתניה

בתתאם להוראות התכנית המוצעת ולהחלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה בישיבתה מיום 26.12.01, להלן פרטי התכנית המוצעת וטבלת הקצאה עבור הבעלים בתכנית:

1. פרטי המקרקעין:



גוש : 8272
חלקות : 9, 166 (בשלמות), 164, 172, 212 (חלק)
שטח כולל : 12,707 מ"ר
מיקום : שד' ניצה נתניה
בעלי הקרקע: חב' אופרה על הים בע"מ עיריית נתניה

2. תאור המתחם:

תכנית נת/22/552 המוצעת חלה על חטיבת קרקע הכוללת את חלקי החלקות שבנדון, בצד המזרחי של שד' ניצה ובצד המערבי של רח' שלמה המלך בחלק המערבי של נתניה.

על פי התכנון המוצע, המתחם יחולק ל-2 מגרשים, עליהם מתוכננת הקמת 2 בניינים הכוללים סה"כ 186 יחידות דיור, ומגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח.

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A., מהנדס ושמאי מקרקעין
מישל אלבז (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין
דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין
אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085 e-mail: tigerltd@bezeqint.net

2

3. תכנון קיים:

בהתאם לתכנית נת/3/552, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב.פ. 3566 מיום 19.6.88, המתחם שבנדון הנכלל בתחום התכנית המוצעת מחולק כדלקמן:

מס' מגרש	יעוד	שטח מ"ר
10	מלונות 220 חדר או מגורים 115 יחידות סה"כ 11,500 מ"ר בניה בקומות	5,854 מ"ר
7,8,9	שטח מיועד לגינון מתקני משחקים ומעבר ציבורי	4,771 מ"ר
4,16,1,2 (חלק)	דרכים	2,082 מ"ר
סה"כ		12,707 מ"ר

למגרש מס' 10 תוגש תכנית בינוי שתקבע את מספר המבנים במגרש ומספר הקומות, לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

4. פרטי התכנית המוצעת נת/22/552:

על שטח הקרקע שבנדון מוצעת כיום תכנית בנין עיר נת/22/552 שמטרותיה, בין היתר:

- איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים.
- קביעת שטחים לאזור מגורים מיוחד רב קומות ושצ"פ.
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת מרתף בגבולות מגרש מס' 20 ו- 21.
- קביעת זיקת הנאה, ומבנים להריסה.

התכנית מחלקת מחדש את המתחם ומשנה את החלוקה שבין מגרש הבניה ומגרשי השצ"פ, מבלי לשנות את תוואי ושטח הדרכים.

מגרש הבניה חולק ל-2 מגרשים, מגרש מס' 20 המיועד להקמת 2 בנייני מגורים, ומגרש מס' 21 המיועד לשצ"פ בתוספת חניה תת קרקעית לדיירי הבנין. התכנון החדש יוצר את תכנית הבינוי הנדרשת בתכנית נת/3/552 וקובעת את העמדת הביניינים על מגרש 20 (לשעבר 10).

התכנית משפרת את אפשרויות השימוש בשטח הציבורי ומשביחה את כל המתחם. שינוי בחלוקה אינו פוגע בזכויות העיריה.

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A., מהנדס ושמאי מקרקעין
מישל אלבז (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין
דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין
אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085 e-mail: tigerltd@bezeqint.net

3

זכויות הבניה על פי התכנית כדלקמן:

מס' מגרש	שטח המגרש	יעוד
20	4,375 מ"ר	מגורים רב קומות
21	6,250 מ"ר	שצי"פ + שצי"פ עם חניה תת קרקעית
1,2,19,17	2,082 מ"ר	דרכים
סה"כ	12,707 מ"ר	

זכויות הבניה במגרשים:

על המגרשים יוקמו 2 בניינים שלהם 4 קומות מרתף משותפות, בשטח כולל של 22,400 מ"ר, שרותי פנאי ונופש בשטח 250 מ"ר עיקריים עיליים או תת קרקעי

המרתפים יבנו בשטח מגרש מס' 20 המיועד למגורים, ובחלק משטח מגרש מס' 21 המיועד לשצי"פ.

שטח המרתף ישתרע על החלק הצפון מערבי של שטח השצי"פ.

שטחי החנייה במרתף ירשמו על שם בעלי הדירות בפרוייקט בדרך של חכירות ל- 999 שנים.

מגרש מס' 20, בנין מס' 1,2:

מיועדים למגורים, 186 יחידות דיור, בשני בניינים בני עד 26 קומות + ק. עמודים + קומה טכנית, סה"כ 22,650 מ"ר עיקריים + 600 מ"ר שטחי שירות בקומה מפולשת + 4,000 מ"ר שטחי שירות בקומות + 200 מ"ר קומה טכנית. הדירות בפרוייקט כוללות 3-5 חדרים.

דוד טיגרמן - הנדסה, שמאות מקרקעין וניהול

דוד טיגרמן - M.B.A., מהנדס ושמאי מקרקעין
 מישל אלבז (ספיר) - B.A. ושמאי מקרקעין
 דליה אביב (אביזמיל) - B.A. ושמאית מקרקעין
 אילת לוז בן-דב - B.A. ושמאית מקרקעין

רח' סמילנסקי 2, נתניה 42432, טל. 09-8616741 09-8625277 פקס. 09-8619085 e-mail: tigerltd@bezeqint.net

4

5. הקצאת המגרשים בתכנית:

לסיכום, להלן ההקצאה של המגרשים בתכנית בין בעלי הקרקע:

הקצאה			מצב קיים			בעל הזכויות
יעוד	שטח (מ"ר)	מגרש	יעוד	שטח (מ"ר)	מגרש	
מגורים	4,375	20	מגורים	5,854	10	חב' אופרה על הים בע"מ
שצ"פ + 1 חניה תת קרקעית	6,250	21	שצ"פ	4,771	7,8,9	עיריית נתניה
דרכים	2,082	1,2,19,17	דרכים	2,082	1,2,16,4	
	12,707 מ"ר			12,707 מ"ר		סה"כ

בכבוד רב,

דוד טיגרמן - מהנדס
 שמאי מקרקעין

¹ שטחי החנייה התת קרקעית ירשמו כחכירה ל- 999 שנים לטובת בעלי הדירות בתכנית.