

דוד טיגרמן M.B.A. מהנדס ושמאי מקרקעין  
 מישל אלכז (ספיר) B.A. משפטן ושמאי מקרקעין  
 דליה אביב (אביזמיל) B.A. ושמאית מקרקעין  
 אילת לוז בן-דב M.B.A. ושמאית מקרקעין  
 שירה (מזל) רובין B.A. ושמאית מקרקעין

ועדה מקומית נתניה  
 אישור תוכנית מסי נת/מק/552/22  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מסי... 36 בנוס...  
 מהנדס הועדה...  
 הממונה על המחוז...

**עיריית נתניה**  
 מינהל הנדסה-מחלקת תמ"ע והשבחה  
 מסי תכנית 22/552/מק/1  
 התקבל ביום 1.4.2014

**משרד הפנים**  
 מחוז מרכז  
 08. 05. 2014  
 נתקבל  
 תיק מסי

לוח איזון לתכנית נת/מק/552/22/ב

**הנדון : מתחם פרויקט "אופרה על הים"**  
**שד' ניצה נתניה**

תיק מסי : 9054/2009/א

**אוקטובר 2009**

תאריך : 26.10.2009  
תיק מס' : א/9054/2009

לכבוד  
אופרה על היס בע"מ  
ע"י מר יעקב ניצן

א.נ.,

**הנדון: מתחם פרויקט "אופרה על היס"**

**תכנית מוצעת נת/מק/22/552/ב**

**שד' ניצה - נתניה**

נתבקשנו על ידכם להכין טבלת הקצאה שתהווה חלק מתכנית מוצעת נת/מק/22/552/ב, החלה על המתחם שבנדון, ושמטרתה איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכם הבעלים בחלק מתחום התכנית, כפי שיפורט להלן.

**1. פרטי המקרקעין:**

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

2. תאור המתחם:

התכנית המוצעת חלה על מתחם נרחב, עליו הוקם חלק מפרויקט "אופרה על היס" הכולל שני מגדלי מגורים בין רחי שלמה המלך במזרח ובין שדי ניצה במערב. המתחם כולל מגרש מגורים עליו הוקמו שני הבניינים ומגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח. על מגרש המגורים הוקמו שני מגדלי מגורים הכוללים 186 יחידות דיור.

3. תכנון קיים:

הפרויקט הוקם בהתאם לתכנית נת/22/552, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5215 מיום 14.8.2003. בין מטרות התכנית:

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

התכנית מחלקת מחדש את המתחם ומשנה את החלוקה הקודמת (על פי תכנית נת/3/552) שבין מגרש הבניה ומגרשי השצ"פ, מבלי לשנות את תוואי ושטח הדרכים.

מגרש הבניה חולק לשני מגרשים, מגרש מס' 20 המיועד להקמת 2 בנייני מגורים, ומגרש מס' 21 המיועד לשצ"פ בתוספת חניה תת קרקעית לדיירי הבנין, וקובעת את העמדת הבניינים על מגרש 20 (לשעבר-10).

התכנית משפרת את אפשרויות השימוש בשטח הציבורי ומשביחה את כל המתחם.

זכויות הבניה על פי התכנית כדלקמן:

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

על מגרש המגורים 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 לשצ"פ. שטח המרתף ישתרע על החלק הצפון מערבי של שטח השצ"פ. שטחי החנייה במרתף ירשמו על שם בעלי הדירות בפרוייקט בדרך של חכירות ל- 999 שנים.

**זכויות הבניה במגרש מס' 20, בנין מס' 1,2:**

סוג המגרש	:	אזור מגורים מיוחד
מס' בניינים	:	2
מס' קומות	:	26 + קע' + ק. טכנית
שטח עיקרי עילי	:	22,400 מ"ר
שטח שירות עילי	:	600 מ"ר בקומה מפולשת, 4,000 מ"ר בקומות המגורים
		200 מ"ר בקומה טכנית
שטח עיקרי מתחת לכניסה	:	250 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי	:	1,300 מ"ר
סה"כ שטחי בניה	:	40,450 מ"ר
מס' יחידות דיור	:	186
קומות מרתף	:	4

בנוסף לזכויות על פי תכנית זו, חלה תכנית המתאר נת/93/7/400, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4436 מיום 15.8.1996, הכוללת הוראות בדבר הקמת בריכות שחיה.

**4. התכנית המוצעת נת/מק/22/552/ב':**

למתחם הנדון מוצעת כיום תכנית מפורטת נת/מק/22/552/ב', בסמכות ועדה מקומית לפי סעי' 62 (א) לחוק התכנון והבניה.

- מטרת התכנית : איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית.
- שטח התכנית : 12,707 מ"ר
- חלקות נכללות : גוש 8272 חלקות בשלמות 9, 166 וחלק מחלקות 164, 172, 212.
- מגרשים קיימים : מגרשים מס' 1, 2, 17, 19, 20, 21 בתכנית נת/22/552.

תאי השטח, זכויות הוראות הבניה בתכנית המוצעת ללא שינוי לעומת התכנון הקיים, למעט שינויים בקווי הבניין.  
 מגרש המגורים (מס' 20 במצב קיים ומס' 2000 בתכנון המוצע) בשטח 4,375 מ"ר, גבולותיו הוזהו תוך הגדלת שטח השצ"פ (החניה בצפון מערב המתחם) והרחבת המגרש דרומה על שטח השצ"פ הפונה לרח' שלמה המלך.

**ניצול הבנייה:**

- מגרש המגורים : מס' 2000
- שטח המגרש : 4,375 מ"ר
- סיווג המגרש : אזור מגורים ד'.

שטחי הבניה על פי תכניות מאושרות והיתרים:

- שטח עיקרי עילי : 22,400 מ"ר
- שטח שירות עילי : 600 מ"ר בקומה מפולשת
- 4,000 מ"ר בקומות המגורים
- 200 מ"ר בקומה טכנית

- שטח עיקרי מתחת לכניסה : 250 מ"ר
- שטח שירות תת קרקעי : 13,000 מ"ר
- סה"כ שטחי בניה : 40,450 מ"ר
- מס' יחידות דיור : 186
- מס' קומות : 26 + קע' + ק. טכנית
- קומות מרתף : 4

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

6

מגרשי השצ"פ מס' A2100 ו- B2100 בתכנית:

שטח המגרשים : 6,250 מ"ר  
שטח שירות תת קרקעי : 3,750 מ"ר  
מס' הקומות : 4 (מתחת לכניסה הקובעים)  
הבניה תותר בגבולות תא שטח מס' A2100 בתשריט.

הערות:

- \* תאי השצ"פ יפותחו כיחידה אחת.
- \* שטח השירות התת קרקעי יהיה בתחום תא שטח מס' A2100 (חניון).
- \* יותר מעבר ברכב ורגלי מתחת למפלס 0.0 בין תאי שטח 2000 ו- A2100.

5. איחוד וחלוקה ולוח איזון לתכנית:

מצ"ב טבלת איזון והקצאה לתכנית המוצעת.

בכבוד רב



דוד טיגרמן - מהנדס  
שמאי מקרקעין

25.10.2009

תאריך:

טבלת איזון והקצאה לתכנית נת/מה/22/552/ב'

מתחם פרוייטק "אופרה על הים"

גוש 8272 חלקות מגרשים 21, 21 בתכנית נת/552/22

נתניה

תשלומי איזון	הפרש בזכויות	מצב יוצא							מצב נכנס							בעלי הזכויות
		חלק יחסי בתכנית	סה"כ שווי המגרש	שווי ליח"ד שווי למ"ר	מס' יח"ד	שטח מ"ר	ייעוד	מגרש	חלק יחסי בתכנית	סה"כ שווי מגרש	שווי ליח"ד שווי למ"ר	מס' יח"ד	שטח מ"ר	ייעוד	מגרש	
אין	0.000	0.843	111,600,000	600,000	186	4,375	מגורים ד	2000	0.843	111,600,000	600,000	186	4,375	מגורים מיזחד	20	אופרה על הים
			18,750,000	3,000		6,250	שצ"פ	2100A-2100B		18,750,000	3,000		6,250	שצ"פ, חניה	21	עיריית נתניה
			2,082,000	1,000		2,082		1100, 1200		2,082,000	1,000		2,082	דרכים	1,2,19,17	
אין	0.000	0.157	20,832,000			8,332			0.157	20,832,000			8,332	סה"כ לעיריה		
	0.000	1.000	132,432,000			12,707			1.000	132,432,000			12,707			סה"כ

