

מרחב תכנון מקומי רמת – השרון
מחוז תל – אביב
רש/ מק/1000
תכנית מפורטת הכוללת "חלוקה חדשה"
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק
למימוש תכנית מתאר רש/616 א' – 3

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה,
מרחב רמת השרון

יולי 2009

מרחב תכנון מקומי רמת השרון
מחוז תל – אביב
תכנית מפורטת רש/מק/ 1000
תכנית ל"חלוקה חדשה" עפ"י סעי' 62 א' לחוק (א) (1)
ועפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק
למימוש תכנית מתאר רש/616 א' – 3

	מחוז :	תל-אביב.
	ישוב :	עיריית רמת השרון.
	מיקום התכנית :	"צפון גלילות" בין דרך חיפה ו"נתיבי איילון".
	גושים וחלקות :	גוש 6602 חלקי חלקות : 4, 3, 7, 6, 5
		גוש 6603 - חלקי חלקות : 22, 18, 50, 10, 51, 56, 6, 4, 34, 32, 5
		חלקות : 31, 30, 29
		גוש 6604 - חלקי חלקות : 1, 45, 13, 48
		גוש 6605 - חלקות : 5, 6, 7, 8, 9, 11, 196, 197
		חלקי חלקות : 3, 4, 10
		גוש 6612 - חלקי חלקות : 4
		גוש 6613 - חלקי חלקות : 2, 3, 4, 15, 17, 20
	שטח התכנית :	367.208 דונם.
	גבולות התכנית :	גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול עבה.
	בעלי הקרקע :	מינהל מקרקעי ישראל (רשות הפיתוח), מועצה מקומית רמת השרון ואחרים.
	יוזם ומגיש התכנית :	הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מרחב רמת השרון.
	עורך התכנית :	אדם מזור, אלי פירשט – אדריכלים.
	תאריך :	יולי 2009.

1. שם התכנית ותחולתה: תכנית זו נקראת תכנית מפורטת רש/מק/1000, (להלן: "התכנית") תכנית ל"חלוקה חדשה" עפ"י סעי' 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: החוק) ועפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, למימוש תכנית מתאר מסי רש/616 א-3.

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף בקנה מידה 1:2500.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

- 5 דפי הוראות בכתב, (להלן: "הוראות התכנית").
- גליון תשריט מצב קיים בקניימ 1:2500 + נספח בינוי, ומצב מוצע בקניימ 1:2500.
- לוח הקצאות וטבלת איזון – בחתימת שמאי מוסמך.

3. מטרת התכנית: התכנית, שהיא בסמכות הועדה המקומית, עפ"י סעי' 62א(א)(1) לחוק נועדה לאפשר את מימושה של התכנית הראשית רש/616 א-3 שעל פיה יש לבצע "חלוקה חדשה" במתחם ג' - ו"חלוקה חדשה" במתחם ד' המוגדרים שבתכנית הראשית. התכנית מאפשרת ביצוע "חלוקה חדשה" בשתי רמות ובשני שלבים, כדלקמן:

השלב הנוכחי: במסגרת תכנית זו מבוצעת "חלוקה חדשה" ראשונית ברמה של "מבננים" לכל מתחם (ג', ד') ע"י הקצאה ראשונה של הקרקע במבננים שבתכנית זו, לבעלים או לקבוצת בעלים שלא בהסכמה, וזאת עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

בשלב הבא: ניתן יהיה להגיש תכניות מפורטות לכל מבנן / קבוצת מבננים, כאשר התכניות המפורטות תכלולנה (במקום שנדרש) גם "חלוקה חדשה" משנית, ע"י הקצאה של המגרשים שבתוך המבנן, בין הבעלים, בהסכמה או שלא בהסכמה.

כל שאר הוראות התכנית הראשית רש/616 א-3 יעמדו בתקן ויחולו על תכנית זו.

4. עקרונות "החלוקה החדשה" הראשונית – שעפ"י תכנית זו

4.1 בהקצאה במסגרת "חלוקה חדשה" הובא בחשבון סעיף 122 לחוק.

4.1.1. השווי היחסי של החלק המוקצה בכל מבנן יהיה ככל האפשר כשווי של החלק של מקבל ההקצאה ביחס לסה"כ השטחים במצב נכנס.

4.1.2. זכויות של בעל ואו בעלים שונים, המפוזרות בחלקות שונות רוכזו ככל האפשר למבנן אחד.

4.1.3. זכויות הבעלים הפרטיים רוכזו במידת האפשר במבננים הקרובים לחלקות המקוריות שבבעלותם.

4.1.4. זכויות מינהל מקרקעי ישראל רוכזו במבננים ספציפיים בהם יבצע המינהל חלוקת זכויות לחוכרים ואו לבעלי זכויות משנה אחרים, בהתאם לכללים ולהחלטות המינהל.

4.1.5. בהתאם לסעי' 12.5 לתכנית הראשית, ניתנה הקצאת זכויות "בחלוקה החדשה" למקרקעין הכלולים שבי"דרך המזרחית".

5. הפרשת חלק יחסי לצרכי ציבור

מחלקה 11 בגוש 6603 הופרשו שטחים לצרכי ציבור אשר מהווים את ההשלמה להפרשות לצרכי ציבור מחלקה 36 בגוש 6605. (בהתאם לנספח ג' לתכנית הראשית החתום ע"י בעלי החלקות).

6. טבלת איחוד וחלוקה "ראשונית" למתחם ג' ולמתחם ד' + דרך עפ"י סעיף 12.5 לתכנית הראשית

לתכנית זו מצורף לוח הקצאות ל"מבננים" וטבלת איזון שלא בהסכמת הבעלים.

חלקות מס' 4 (חלק) 5 (חלק) ו-6 (חלק) בגוש 6603 אשר חלקן נכלל במתחמים ג' ו-ד' וחלקן במתחם א-1 (שבתכנית הראשית), יקבלו זכויות בהתאם ללוח ההקצאות טבלת האיזון עפ"י חלקן היחסי הנכלל במתחם איחוד וחלוקה.

7. הוראות ותנאים למימוש לוח ההקצאות

7.1. בעל מקרקעין (מקוריים) הנכללים בלוח ההקצאות (מצב נכנס-קודם), שעליהם קיים מבנה, מתקן או חפץ, המיועד להריסה על פי התכנית הראשית או שיש לגביהם תביעה לזכות כלשהי מצד ג', חייב בפינוי המקרקעין מכל מבנה, מתקן או חפץ כאמור, ובסילוק כל תביעת צד ג' כאמור, על חשבונו.

7.2. זכות להקצאה של מגרש חדש עפ"י לוח ההקצאות, לבעל מקרקעין כאמור בסעי' 7.1, תהיה מותנית בכך שהוא פינה את המקרקעין המקוריים וסילק את התביעות כאמור בסעי' 7.1 עד לאישור תכנית מפורטת למבנן בו המקבל צריך לקבל זכויותיו, או עד לאישור תכנית מפורטת למבנן בו מצוי הנכס התפוס, לפי המוקדם.

לגבי המקרקעין המיועדים ל"דרך" והגובלים מצפון ל-א-א'1, יחולו החלופות הנ"ל וכן חלופה נוספת לנ"ל לפינוי בעת שהמחזיקים במבנים שעל הדרך יקבלו היתרים במבני א-א', לפי המוקדם מבין השלוש.

(יודגש כי אין באמור בסעיף זה כדי להוות היתר לבניה כלשהי הקיימת במקרקעין או להקנות זכות כלשהי לצד שלישי במקרקעין).

7.3. לא ביצע בעל המקרקעין כאמור בסעי' 7.1 את הוראות סעי' 7.1, הרי בנוסף לסמכויות הועדה המקומית על פי כל דין, תהא זכאית הועדה המקומית לאחר מתן התראה לבעל המקרקעין, לפעול לפינוי המקרקעין המקוריים, מכל מבנה, מתקן או חפץ, ולסילוק תביעות כאמור לעיל, ולזקוף את עלות פעולותיה על חשבונו של בעל המקרקעין המקוריים.
לבעל המקרקעין המקורי, לא תוענק ולא תועבר זכות למגרש חדש על פי לוח ההקצאות אלא לאחר ובכפוף להסדרת החזר העלויות לועדה המקומית.

8. תחולת הוראות התכנית הראשית

כל הוראות התכנית הראשית רש/616 א-3 יחולו על המקרקעין הכלולים בתכנית זו.

9. בהתאם ובכפוף להוראות התכנית הראשית, ניתן יהיה להגיש לאישור תכניות מפורטות לכל מבני או קבוצת מבנים הכוללת גם חלוקה חדשה "משנית" ע"י הקצאת המגרשים שבתחום המבני, בין בעלי הזכויות במבני, בהסכמה או שלא בהסכמה, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

10. היטל השבחה

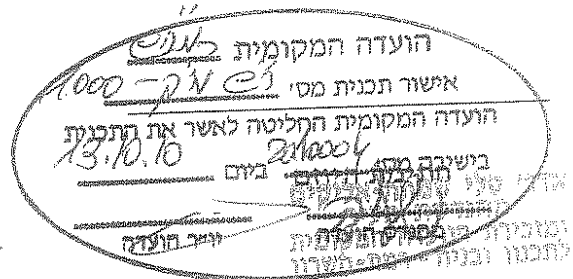
היטל השבחה בגין תכנית זו – יוטל כחוק.

11. הקצאה ורישום שטחי ציבור

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור מכח תכנית זו, יוקצו לעיריית רמה"ש עפ"י תכנית זו, וירשמו מכוחה ע"ש עיריית רמת השרון, או יופקעו וירשמו ע"ש עיריית רמה"ש כאמור בתכנית הראשית.

א. חזור - א. פירשט
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' יואל אלו 67 ת"א 67443
טל 03-5628022 פקס 03-5628033

יורם (הח) ג
18.11.10
חתימת המתכנן
11.8.11



תאריך: _____