

מרחב תכנון מקומי שורקות וזמורה

תכנית מפורטת מס. משמ/76(בר) לצרכי הסדר רישום

שינוי לתכנית מפורטת בר/166 ז'מ/598/3

בר/394, בר/49

.....

1.	מועצה אזורית	: גדרות	מועצה מקומית: גן יבנה
2.	מחוז	: המרכז	
3.	נפה	: רחובות	
4.	מקום	: גן הדרום ואדמות "עד-הלום"	
5.	גושים בשלמות	: 193	
6.	גושים בחלקים	: 549, 548, 195, 194, 192, 188, 186, 185	
7.	הגבולות	: כמסומן בקו כחול בתשריט	
8.	שטח התכנית	: 5184 דונם	
9.	התשריט	: התשריט המצורף לתכנית זו בקנ"מ 10,000:11 מהווה חלק בלתי נפרד מאונה.	
10.	בעל הקרקע	: המדינה, רשות הפתוח, קק"ל ע"י מינהל מקרקעי ישראל.	
11.	המגיש היוזם	: מינהל מקרקעי ישראל	
12.	המתכנן	: מינהל מקרקעי ישראל	
13.	הגדרות	:	

- "נחלה" * (חלקה א'), יחידת קרקע במושב בין בעלת רצף ובין שאינה בעלת רצף קרקעי הרשום בתכנית כחלקה א' כשכל חלקי אותה חלקה א' מסומנים במספר סידורי אחד ובמקרה של חלקה א' זאינה בעלת רצף קרקעי כל חלק מאונה מסומן גם בסימן משנה, בין בספרות ובין באותיות.
- "ישוב" * כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח * 1968.
- "מושב" * כל הכלול בהגדות "מושב עובדים", "מושב שתופי" ו"כפר שתופי" בוקנות האגודות השתופיות (חברות) תשל"ג * 1973.
- "אזור" * שטח קרקעי כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובתשריט בציון אופן השמוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
- "דרך ארצית" * כהגדרתה בתכנית מתאר ארצית לדרכים (תמ"א 3).
- "דרך אזורית" * כהגדרתה בתכנית מתאר ארצית לדרכים (תמ"א 3).
- "מבני משק תקלאיים" * מבנים הדרושים במישרין לייצור תקלאי, לעבוד תקלאי של אדמה, או לגדול בעלי חיים.
- "מטרד סביבתי" * מצב או פעולה הגורמים לאחד מאלה: זיהום אוויר, מים או קרקע, רעש, מפגעי תחבורה, מטרד אסתטי או אחר וכפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת: משרד הבריאות, השרות לשמורת איכות הסביבה, משרד התחבורה או כל רשות אחת שהוסמכה לכך.
- "חוק" * חוק התכנון והבניה תשכ"ח (1968).

14. מטות התכנית :

- א. הכנת תכנית מפורטת לצרכי רישום מושב גן הדרום ואדמות "עד הלום" בספרי המקרקעין לפי התשריט.
- ב. ביטול ואיחוד גושים וחלקות קיימים וחלוקתם מחדש כהתאם למצב החזקה הקיים וצרכי פיתוח השטח בעתיד.
- ג. קביעת יעדים ואזורים.
- ד. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.
- ה. ביטול מקרקעי ייעוד והמתנם למקרקעי ציבור.
- ו. קביעת מספר נחלות (חלקות א') ומגרשים למשתכנים ולמשקי עזר.
- ז. בטול הוראות תוכניות קודמות בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רישום.

15. חלוקת שטח התכנית:

חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית כפי שתופיע בתכניות המדידה לצרכי רישום ונהיה כמסומן בתשרים. כל סטיה מכך טעונה אשור הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה¹⁴ 1966.

16. הפקעה ורישום שטחים צבוריים:

- א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל.
- ב. דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב, בסמוך לו, או המחברות ישובים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 (א) לחוק. לענין סעיף זה "רשות מקומית" לרבות "מושב".
- ג. דרכים מקומיות שבתחום מועצה מקומית גן-יבנה ירשמה ע"י המועצה המקומית. כל השטחים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 2188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה¹⁴ 1966, יופקעו כדין וניתן לתשם ע"ש המועצה האזורית בתחומה נמצא המושב או ע"ש הוועד המקומי של המושב.
- ד. שטח פרטי פתוח יירשם ע"ש הוועד המקומי של המושב.
- ה. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי צבור עפ"י סעיף 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה¹⁴ 1966. רישום מקרקעין יהיה בהתאם לנאמר בחוק התכנון והבניה.
- ו. התכנית כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה¹⁴ 1966, לפיכך, מקרקעי הייעוד והמקוריים הנכללים בשטח התשריט יהפכו עפ"י תכנית זו למקרקעי צבור, כהגדרתם בחוק המקרקעין תשכ"ט¹⁵ 1969, סעיף 107. מקרקעי יעוד שחדלו לשמש לייעודם, ירשמו ע"ש בעלי המקרקעין הגובלים אותם: (רשות הפתוח, קרן קיימת לישראל או מדינת ישראל).

17. יעוד שטחים ושימושם:

בהתאם לתשריט.

18. קוי בנין:

קוי בנין בהתאם לתשריט.

19. פתוח ובנוי:

כל פתוח ובנוי יאושרו על פי תכנית מפורטת אחרת הקובעת הוראות בעניינים אלה.

20. רשימת מגרשים:

א. במושב במה"כ 70 נחלות (חלקה א') לפי הרשימה להלן:

(1) חלקות שלמות בלתי מפוצלות, סה"כ 52 מגרשים:

19-28, 30-59, 96-98, 86

(2) חלקות מפוצלות לשניים (מהווה יחידת רשום אחת) סה"כ 18:

15-18, 67-80

ב. במושב במה"כ 21 מגרשים למשתכנים גלמשקי עזרי:

202-222

הערה: מגרשים 203 ו-204 מפוצלים לשניים ע"י קו ירוקון-נגב. המגרשים מסומנים בשני החלקים באותו מספר כשחלק אחד נושא גם את האות א'. שני החלקים ירשמו כיחידת רשום אחת.

21. נחלה - (חלקה א') מחולקת לשני אזורים משנה, באזור האחד, הצבוע בתשרים צהוב ואשר שטחו לא יקטן מ-2 דונם ולא יעלה על 4 דונם, מותר לבנות מבנים למגורים ומבני משק וכן מותר לקיים כל עבודים חקלאיים. אזור זה כאשר הוא חלק שחלקה בעלת רצף קרקעי, יהיה בחלק החזיתי של החלקה בצמוד לדרך.
באזור השני בו בניית מגורים אסורה, מותר לבנות מבני משק חקלאיים ולעבד בו עבודים חקלאיים.

22. באזור מגורים שאינו נחלה תותר הקמת מבנים למשקי עזר, לעובדי ציבור, למיזתכנים (מגורים שלא בנחלות).

23. באזור חקלאי מותר יהיה שימוש אך ורק לפי ייעודו, כמפורט בתוספת הראשונה לחוק.

24. זמן משוער לבצוע :

7 שנים.

ציוני התשריט:

1. גבול התכנית - קו כחול.
2. גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקוטע.
3. אזור חקלאי - פסים ירוקים באלכסון.
4. אזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א') - צבע צהוב.
5. אזור מגורים למשתכנים זלמשקי עזר - צבע צהוב מותחם בירוק.
6. שטח מבני צבור - צבע חום מותחם בחום כהה.
7. דרכים קיימות או מאושרות - צבע חום.
8. דרכים מוצעות - צבע אדום.
9. ואדיות ותעלות - צבע תכלת.
10. שטח מבני משק - צבע חום מותחם ירוק.
11. שטח פרטי פתוח - צבע ירוק מותחם ירוק כהה.
12. ספורט - צבע ירוק מותחם חום.
13. מתקני מים - צבע אפור.

טבלת שאר האזורים

<u>אחוזים</u>	<u>שאר בדונמים</u>	<u>אזור</u>
<u>91.0</u>	<u>4711</u>	חקלאי
<u>4.0</u>	<u>210</u>	מגורים (חלקות א')
<u>0.4</u>	<u>24</u>	מגורים למשתכנים ולמשקי עזר
<u>1.3</u>	<u>67</u>	מבני צבור
<u>2.5</u>	<u>130</u>	דרכים
<u>0.5</u>	<u>26</u>	ואדיות ותעלות
-	-	תעשייה
<u>0.1</u>	<u>4</u>	שאר פרטי פתוח
-	<u>1</u>	מתקני מקורות ובארות מים
-	-	ספורט
<u>0.2</u>	<u>11</u>	מבני משק משותפים
<u>100.0</u>	<u>5184</u>	סה"כ