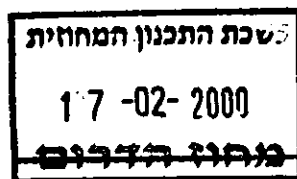


23.1.2000

מרחב תכנון מקומי "שקמים"  
מחוז הדרום

תוכנית מפורטת מס' 5/214/03/6  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 214/03/6  
כפר הנוער קדמה

עמוס המרמן - אדריכל



מרחב תכנון מקומי "שקמים"  
מחוז הדרום

פרק א' - התוכנית

1. שם התכנית:  
התוכנית תקרא תכנית מס' 5/214/03/6  
שינוי לתכנית מפורטת 214//03/6
2. המקום:  
מחוז : - הדרום  
נפה : - אשקלון  
מועצה : - מ.א. יואב  
מקום : - כפר הנוער קדמה  
גוש : - 34107 (ארעי)  
שטח התכנית: - 183.0 דונם
3. מסמכי התכנית:  
התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)  
וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 המהווה חלק  
בלתי נפרד מהתכנית.
4. יזום התכנית:  
כפר הנוער קדמה.
5. המתכנן:  
עמוס המרמן - אדריכל
6. בעל הקרקע:  
מינהל מקרקעי ישראל.
7. מטרת התכנית:  
יצירת מסגרת תכנונית חדשה לכפר הנוער קדמה בהתאם למצב  
קיים ע"י שינויים ביעודי קרקע וחלוקה חדשה.  
קביעת הנחיות בניה חדשות.
8. כפיפות לתכניות קודמות:  
תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 214/03/6.
9. היתרי בניה:  
ינתנו בהתאם להוראות תכנית זו ו/או ע"פ תכנית בינוי  
שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
"לא יוצאו היתרי בניה עד שיינקטו אמצעים למניעת מפגעים  
וסיכונים מהמנחת הסמוך הקיים בפועל, להנחת דעת  
הועדה המקומית".
10. שלבי ביצוע:  
משך הזמן המשוער לביצוע התכנית - 10 שנים.

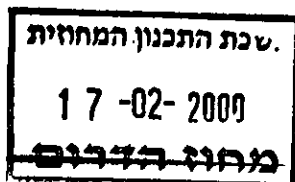
17-02-2000

~~מחוז הדרום~~

פרק ב' חלוקת השטחים הכלולים בגוף התשריט ושימושים

טבלת חלוקת השטחים ושימושים

| מס' סד' | אזור         | תכלית האזור  | שימושים                                 | מס' מגרש מוצע | שטח מגרש מוצע מ"ר | אחוז |
|---------|--------------|--------------|-----------------------------------------|---------------|-------------------|------|
| 1.      | מגורים מיוחד | מגורים       | מבני מגורים והשרותים הצמודים            | 7             | 26.827            | 14.7 |
| 2.      | מגורים ב     | מגורים       | מבני מגורים                             | 9             | 19.864            | 10.8 |
| 3.      | מבני ציבור   | מבני ציבור   | מינהל ומשק חינוך תרבות דת ושרותים כללים | 8.12          | 19.482            | 10.6 |
| 4.      | ספורט        | ספורט ונופש  | מבני ספורט מגרשים ומתקני ספורט          | 10            | 8.948             | 4.9  |
| 5.      | מלאכה        | מלאכה ואחסון | מבנים המשמשים למלאכה ואחסון             | 11            | 8.738             | 4.8  |
| 6.      | מבני משק     | מבני משק     | מבני משק המשרתים את החקלאות             | 5, 6          | 78,578            | 42.9 |
| 7.      | מתקני הנדסי  | מתקן         | מתקני ביוב                              | 52, 54        | 2,540             | 1.4  |
| 8.      | דרכים        | דרך          | 53,4,3,2,1                              |               | 18,000            | 10.0 |
| <hr/>   |              |              |                                         |               |                   |      |
|         |              |              | סה"כ                                    |               | 182.977           | 100% |



פרק ג' רשימת תכליות, שימושים ומגבלות בניה

1. כללי

- א. כל בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בניתו.
  - ב. אנטנות ודודי שמש יקבלו פתרון אדריכלי נאות הכל באישור הועדה.
    1. בגגות רעפים יוצנעו הדודים בחלל הגג וקולטי השמש יוצמדו לשפועי הגג.
    2. בגגות שטוחים ימצא מסתור למתקן לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
  - ג. גובה המסד לא יעלה על 1.00 מ' מקרקע סופית.
2. אזור מגורים ב' השטח מיועד למגורי מדריכים ולחניכים בוגרים ולשרותים הדרושים עבורם. גובה המבנה לא יעלה על 7 מ' בגג שטוח ו-9 מ' לגג משופע מקרקע סופית.
3. אזור מגורים מיוחד השטח מיועד למגורי חניכים ולשרותים הדרושים עבורם. גובה המבנה לא יעלה על 7 מ' בגג שטוח ו-9 מ' לגג משופע מקרקע סופית.
4. אזור מבני ציבור השטח מיועד למבני מינהל ומשק, חינוך, תרבות, דת, שרותים כלליים.  
בניה בהתאם לתוכניות בינוי מפורטות שתאושרנה במועצה המקומית.  
גובה מבנים לא יעלה על 12 מ'.
5. אזור ספורט השטח מיועד למגרשי ומתקני ספורט, מבני ספורט בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
6. אזור מלאכה השטח מיועד כשטח מלאכה למבנים המשמשים למלאכה ואחסון לצרכי המוסד.  
לא תותר תעשייה או מלאכה מזהמת או מרעושה מעל לרמה המותרת בחוק ב-2 קומות ובלבד שהתכסית לא תעלה על 33%.  
גובה הבניה לא יעלה על 10 מ' מקרקע סופית.

7. שטח למבני משק השטח מיועד למבני משק המשרתים את החקלאות. השטח מחולק לשני חלקים ב-2 קומות ובלבד שהתכנית לא תעלה על 33%. גובה הבניה לא יעלה על 10 מ' מקרקע סופית.

מגרש 5 מיועד למבני משק המשרתים את ישובי הסביבה.

מגרש 6 מיועד למבני משק המשרתים את ביה"ס ללמודי חקלאות וטבע.

8. מתקן הנדסי השטח מיועד למתקן הנדסי המיועד לטיפול בביוב.

9. דרכים השטחים מיועדים כדרך וזכות דרך בהתאם למסומן בתשריט. קוי הבנין בדרכים מתיחסות לבניה חדשה בלבד.

#### פרק ד' - תשתית, ניקוז, תעול, אספקת מים ושונות

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי נקוז, ביוב ותעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות את הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתעול. יש להפריד בין מערכות ניקוז מי גשמים לבין מערכת הביוב.

2. נקוז ותעול

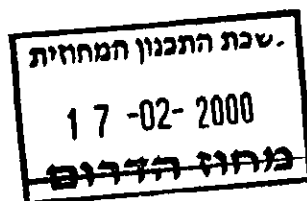
הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, על נקוז אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת. בקשה לבנית בנין או סלילת דרך או מעבירי מים בתעלות בתחום המגרשים, תקבל היתר במידה ולא יגרם בכך נזק למגרשים שכנים. הניקוז והתעול יבוצעו באמצעות תעלות מתוחות לצידי דרכים, שבילים ושטחי צבור, לשביעות רצון רשות הנקוז ומשרד הבריאות.

3. ב י ו ב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב באמצעות ביוב מרכזי או בורות רקב, לפי דרישות הועדה ומשרד הבריאות.

4. אספקת מים

לפי דרישות משרד הבריאות ומשרד החקלאות.



5. תברואה

כל המבנים והמתקנים יאושרו ויהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהווה מטרדי רעש וזיהום.

6. סילוק אשפה

סילוק אשפה יבוצע להנחת דעת משרד לאיכות הסביבה ולפי הוראות משרד החקלאות.

7. מסדרונות חשמל

מגבלות בניה במסדרונות חשמל, מתחת לקוי חשמל או בקרבתם, לפי הוראות תכנית המתאר המחוזית.

8. מקלטים

מקלטים מעל או מתחת לפי הקרקע בכל איזור ואיזור, פרט למסלולי הדרכים, לפי הוראות הרשות המקומית המוסמכת ובאישור הועדה.

9. חניה תוסדר במגרשי חניה מרוכזים בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה בעת מתן היתר הבניה. לא תתאפשר גישה לרכב לכל מבנה לצורך חניה.

פרק ה' - כ ל ל י

1. בצוע התכנית: לאחר אישור זה תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעי ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

2. חלוקה ורישום א. החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

3. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (סעיפים 188 א' ו-ב').

שכת התכנון המחזית  
17-02-2000  
~~מחוז הדרום~~

טבלת זכויות בניה - מצע מוצע

| יעוד         | מס' מגרש | שטח מגרש דונם | זכויות בניה למטרות עיקריות | למטרות שרות | סה"כ % | תכסית % | מס' קומות | מס' יח"ד | מרחק בין בתים |
|--------------|----------|---------------|----------------------------|-------------|--------|---------|-----------|----------|---------------|
| מגורים מיוחד | 7        | 26.8          | 35                         | 10          | 45     | 25      | 2         | 78       | 6             |
| מגורים ב     | 9        | 19.9          | 35                         | 10          | 45     | 25      | 2         | 60       | 6             |
| מבני צבור    | 8        | 10.3          | 60                         | 20          | 80     | 30      | 3         | -        | -             |
|              | 12       | 9.2           | 60                         | 20          | 80     | 30      | 3         | -        | -             |
| ספורט        | 10       | 8.9           | 40                         | 15          | 60     | 33      | 2         | -        | -             |
| מלאכה        | 11       | 8.7           | 40                         | 20          | 55     | 33      | 2         | -        | -             |
| מבני משק     | 5        | 57.4          | 40                         | 20          | 60     | 33      | 2         | -        | -             |
|              | 6        | 15.2          | 40                         | 20          | 60     | 33      | 2         | -        | -             |

\*הערה: אין שטחים לבניה מתחת לקרקע.

ש.כ.ת. התכנון המחוזית  
17-02-2000  
~~מחוז הדרום~~

ח.ת.י.מ.ו.

ת א ר י ד

17.2.00

עמוס המרמון  
אדריכל

חתימת המתכנן

23.1.2000

האגודה לפיתוח וקידום  
כפרי נוער בישראל  
כפר הנוער קדמה

האגודה לפיתוח וקידום  
כפרי נוער בישראל  
כפר הנוער קדמה

חתימת היזם

אין לנו התנגדות עסקית לתוכנית, תנאי שוו תחית  
מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת.  
תחיתתנו תינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לתקנות  
כל זכות ליוזם תכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח לזאתהם עמנו הסכם  
מתאים בגינו, ואין תחיתתנו זו כאח במקום הסכם כל  
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
כל חוזה ועפ"י כל דין.  
למען הפר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה כל  
ירינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתחיתתנו  
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
דחור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש  
מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות  
אחרת העומדת לנו סבה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,  
שכן תחיתתנו ניתנת אף לית זכויות אחרות תכנוניות.  
מיוזמל כפר הנוער קדמה בישראל  
ב יום י"ח שבט תש"ס

מחוז ירושלים  
מחלקת מילואי יחידות

חתימת הועדה

חתימת בעלי הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"ש.ק.מ.י.ם"  
התכנית נדונה בישיבה

מס' 274 מתאריך 20.8.91

הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית  
להפקיד את התכנית

מנהל/ידר הועדה