

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0876821

כפר הנוער קדמה - איחוד וחלוקה

מחוז

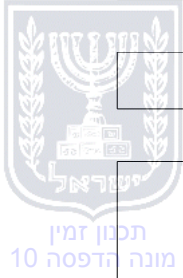
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

כפר הנוער קדמה במועצה אזורית יואב הנו פנימיית נוער המלינה כ 100 נערים ומעסיקה עוד כ 100 אנשי צוות נוספים .

עם התפתחות הכפר והתאמתו לצרכים פיזיים ופדגוגיים מתקדמים, התפתח צורך להקמת שכונת מגורים המיועדת לסגל ההדרכה בכפר .

השטח שהוקצה לשכונה זו חולש על ייעוד קרקע "אזור מגורים מיוחד" שאינו מכיל בהוראותיו מגורי סגל . מטרת תכנית זו היא לבצע איחוד וחלוקה למטרת שינוי ייעודי הקרקע של תכנית 5/214/03/6 ללא שינוי בזכויות הבנייה הקיימות ובגודל תאי השטח .

פעולה זו תאפשר את הקמת השכונה על ייעודה הרלוונטי עפ"י תכנית 5/214/03/6 - מגורים ב' . יובהר כי עפ"י כללי נוהל מבא"ת ייעוד מגורים ב' ייקרא בתכנית זו מעתה מגורים א' וזאת בשל התאמה לנהלי מבא"ת .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

כפר הנוער קדמה - איחוד וחלוקה

632-0876821

מספר התכנית

46.786 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

פיקוד

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי יואב

178650 קואורדינאטה X

623250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

כפר הנוער קדמה מועצה אזורית יואב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: קדמה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כפר הנוער קדמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34107	מוסדר	חלק	11, 13, 16-17, 22	6-8, 12, 15, 18, 27, 30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/01/2006	1226	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02/6/251. הוראות תכנית 02/6/251 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	251 /02 /6
07/08/1980	2209	2649	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03/6/214. הוראות תכנית 03/6/214 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	214 /03 /6
30/03/2000	3089	4867	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03/6/5/214. הוראות תכנית 03/6/5/214 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	5 /214 /03 /6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחי אמסילי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יחי אמסילי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 01 29/10/2020	יחי אמסילי	28/10/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	07: 58 04/10/2020	יחי אמסילי	04/08/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			האגודה לפיתוח וקידום כפרי נוער בישראל "קדמה"	קדמה	(1)		08-8607400		racheli@kedmavillage.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר הנוער קדמה ד.ג. שקמים 79862.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אושרת לוי		האגודה לפיתוח וקידום כפרי נוער בישראל "קדמה"	נחלה	(1)		052-6111559		oshrat@kedmavillage.org.il
פרטי	שחר רובינשטיין		האגודה לפיתוח וקידום כפרי נוער בישראל "קדמה"	קדמה	(2)		08-8607400		shahar@kedmavillage.org.il

(1) כתובת: מושב נחלה הרחבה 118.

(2) כתובת: כפר הנוער קדמה ד.ג. שקמים 79862.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ר.מ.י - בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יחי אמסילי	33452557	יחי אמסילי אדריכל בע"מ	כפר הרי"ף	(1)	82	08-6161515		yehi.amsili@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עומר עדוי	1096		טורעאן	אלאנדלוס) (2	21	04-6412694		omar132@bezeqint.net

(1) כתובת: כפר הרי"ף הרימון 82.

(2) כתובת: טורעאן שכונה מזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

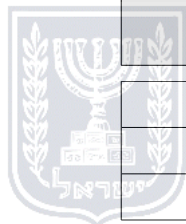
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

החלפת שטחים בין תאי השטח, שינויי קווי בניין וקביעת הוראות בניה - תכנית זו משנה רק את האמור בתכנית זו. יתר ההוראות ימשיכו לחול עפ"י תכנית 5/214/03/6.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. החלפת שטחים בין "אזור מגורים מיוחד" ל "אזור מגורים א" עפ"י סעיף 62 א. (א) (1).
- ב. החלפת שטחים בין "אזור מגורים א" ל "אזור מגורים מיוחד" עפ"י סעיף 62 א. (א) (1).
- ג. קביעת קווי בניין בין מבנים 6 מטרים או בניה צמודה בקו אפס עפ"י סעיף 62 א. (א) (4).
- ד. קביעת קווי בניין לתאי השטח עפ"י תשריט עפ"י סעיף 62 א. (א) (4).
- ה. הגדלת תכסית מ 25% ל 35% עפ"י סעיף 62 א. (א) (5).
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה .
- ז. קביעת הוראות בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד

תאי שטח

מגורים א'

10

דיור מיוחד

21, 20

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
42.89	19,415.24	אזור מגורים א
57.11	25,850.19	אזור מגורים מיוחד
100	45,265.43	סה"כ

מצב מוצעתכנון זמין
מונה הדפסה 10

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
57.11	25,850.19	דיור מיוחד
42.89	19,415.24	מגורים א'
100	45,265.43	סה"כ

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים השטח מיועד למגורי מדריכים ולחניכים בוגרים ולשירותים הדרושים עבורם .
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. תתאפשר הקמת גגות רעפים וגגות שטוחים . גובה בנייה מקסימלי יהיה 9 מ', מדוד בקצה מעקה הגג. ב. גמר חזיתות המבנה : טיח , אבן , עץ , אלומיניום או בטון חשוף . ג. תובטח הסתרה מלאה של מערכות הגג. ד. יתאפשר פתרון לתליית כביסה משותף או לקבוצת מבנים , וזאת בתנאי שתתקיים הסתרה מלאה וגן גישה נוחה ובטוחה מכל שטח הדירות . ה. לא תתאפשרנה הקמת גדרות וחומות סביב יחידות המגורים. יתאפשר תיחום אזורים במכלולים מוגרים בלבד .
ב	קווי בנין יתאפשר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים או בניה צמודה בקו אפס. מבנים קיימים שלא עפ"י הוראת תכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. תוספות בנייה או מבנים חדשים יהיו עפ"י הוראות תכנית זו.
4.2	דיוור מיוחד
4.2.1	שימושים השטח מיועד למגורי חניכים ולשירותים הדרושים עבורם.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות א. תתאפשר הקמת גגות רעפים וגגות שטוחים. גובה בנייה מקסימלי יהיה 9 מ', מדוד בקצה מעקה הגג. ב. גמר חזיתות המבנה : טיח, אבן , עץ , אלומיניום או בטון חשוף . ג. תובטח הסתרה מלאה של מערכות הגג. ד. יתאפשר פתרון לתליית כביסה משותף או לקבוצות מבנים , וזאת בתנאי שתתקיים הסתרה מלאה וכן גישה נוחה ובטוחה מכל שטח הדירות. ה. לא תתאפשרנה הקמת גדרות וחומות סביב יחידות המגורים. יתאפשר תיחום אזורים במכלולים מוגדרים בלבד.
ב	קווי בנין יתאפשר מרחק בניה מינימלי של 6 מ' בין מבנים או בניה צמודה בקו אפס. מבנים קיימים שלא עפ"י הוראות תכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. תוספות בנייה או מבנים חדשים יהיו עפ"י הוראות תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת			
										מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	
													שרות
קדמי													
(4)				35	45%	(1) 25849	21,20	דיור מיוחד	דיור מיוחד		2	9	78
(4)				35	45%	(1) 19415	10	מגורים א'	מגורים א'		2	9	60
אחורי													
(4)													
צידי- שמאלי													
(4)													
צידי- ימני													
(3)													

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

יעוד מגורים א' החליף את מגורים ב' מתכנית מאושרת 5/214/03/6 בשל התאמת ההגדרות לנוהל הוראות מבא"ת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטחים המוצגים הינם על פי מדידה אנליטית של ייעודי הקרקע. קיים שוני מהשטח המוצג בתכנית 5/214/03/6 בשל דיוק המדידה לשיטות מדידה בנות זמננו.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בשטחי שירות יכללו שטחי מיגון עפ"י דרישות פקע"ר, שטחי אחסנה, מתקנים טכניים בתא השטח.
- (3) קו בניין עפ"י תשריט. יתאפשר מרחק בניה מינימלי של 6 מ' בין מבנים או בניה צמודה בקו אפס. מבנים קיימים שלא עפ"י הוראות תכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. תוספות בניה או מבנים חדשים יהיו עפ"י הוראות תכנית זו.
- (4) קו בניין עפ"י תשריט. יתאפשר מרחק בניה מינימלי של 6 מ' בין מבנים או בניה צמודה בקו אפס. מבנים קיימים שלא עפ"י הוראות תכנית זו ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. תוספות בניה או מבנים חדשים יהיו עפ"י הוראות תכנית זו.
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי השירות יכללו מרחבים מוגנים עפ"י הנחיות פקע"ר, שטחי אחסנה ומתקנים טכניים בתא השטח.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	<p>א. לא תתאפשרנה הקמת גדרות אטומות ו/או גדר חיה ו/או צמחייה ו/או מסלעה . מאחד מן החומרים הבאים :</p> <p>סרגלי עץ/פלסטיק/מתכת ו/או גדר חיה ו/או צמחייה ו/או מסלעה .</p> <p>בכל מקרה גובה הגדר עפ"י הוראה זו לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הקרקע הגבוהה.</p> <p>ב. בקשות להיתרים לתוספות בניה למבנים ותיקים קיימים יותנו בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .</p>
6.2	עתיקות
	בקשה להיתר תובא לאישור ולבחירת רשות העתיקות כתנאי לפתיחת הבקשה
6.3	חניה
	חניות תהיינה עפ"י תקן חניה ארצי ויתאפשרו בריכוזי חניה מאוחדים
6.4	איכות הסביבה
	<p>א. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפנו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p> <p>ב. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום ובוצעו עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה על ניקוז אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת. בקשה לבניית בניין או סלילת דרך או מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים, תקבל היתר במידה ולא יגרם לכך נזק למגרשים השכנים. הניקוז והתיעול יבוצעו באמצעות תעלות מתוחות לצידי דרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות .</p> <p>ב. כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב באמצעות ביוב מרכזי, לפי דרישות הוועדה ומשרד הבריאות .</p> <p>ג. אספקת מים תהיה לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות .</p> <p>ד. תברואה - כל המבנים והמתקנים יאושרו ויהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהווה מטרדי רעש וזיהום .</p>
6.7	שימור
	הריסת מבנים תיבחן עפ"י רשימת המבנים לשימור של הוועדה לשימור אתרים במועצה האזורית.
6.8	פסולת בניין
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נפח פסולת הבניין הצפויה והצגת אישור התקשרות לאתר לסילוק פסולת מורשה.
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתרי בניה בתא מס' 10 יהיה הצגת תכנית בינוי שתובא לאישור הוועדה המקומית .</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח הכוללת שבילים, חניות, תשתיות חשמל מים, ביוב ,</p>

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	ניקוז ותיעול, מקומות לאצירת אשפה ומחזור פסולת, פילר תשתיות וכיו"ב.

6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית עפ"י חוק.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	עד 20 שנים מיום אישור התכנית
--	------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10