

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/10/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

22/01/2024

תכנית מס' 214-1131879

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

אלומות - גן ילדים ג/27433

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 214-1131879

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 04/04/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בשנים האחרונות נקלטו מספר משפחות צעירות בקיבוץ ולכן הביקוש לכיתות נוספות בגני הילדים עלה בהתאם. היות ולא נמצא שטח מתאים אחר ביעוד מבנה ציבור הוחלט להגדיל אחד המגרשים הקיימים בכ 350 מ"ר בלבד על חשבון שטח ציבורי פתוח ולבנות את הכיתות הנוספות סמוך לגן ילדים קיים במגרש המוגדל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אלומות - גן ילדים ג/27433

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

214-1131879

מספר התכנית

2.910 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

קואורדינאטה X 251450

קואורדינאטה Y 734825

1.5.2 תיאור מקום

במקום מרכזי בלב קיבוץ אלומות, בצידו המערבי של הישוב הוותיק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלומות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15638	מוסדר	חלק	34-35	36, 38

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
ג/ 14758	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14758 בתחומה של תכנית זו.	5643	2101		22/03/2007
ג/ 4924	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4924 בתחומה של תכנית זו.	3404	268		27/11/1986
ג/ 10151	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10151 בתחומה של תכנית זו.	4767	3870		15/06/1999



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דסמונד סולומון קפלן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דסמונד סולומון קפלן		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	12	31/01/2023	פול גינסברג	11: 56 31/01/2023	נספח עצים בוגרים - חוברת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	31/01/2023	פול גינסברג	11: 57 31/01/2023	נספח עצים בוגרים על רקע מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/01/2023	דסמונד סולומון קפלן	14: 26 12/01/2023	רקע תכנוני קיים	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
	אחר	(1)		קיבוץ אלומות	.			04-6653411		mazkirut@k alumot.org.i 1

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. גליל תחתון.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן		דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	יודפת		04-9800007		office@desm ondkaplan.co m
אגרונום	אגרונום	פול גינסברג			סאסא	(1)		04-6988585	04-6988702	paulmqinsber g@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	רוני שניידר	844	שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ	.	(2)		04-9991010	04-9991010	roni@rschnei der.co.il

(1) כתובת: קיבוץ סאסא.נ.מרום הגליל.

(2) כתובת: 20179.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

הגדלת שטח ביעוד מבני ציבור ותוספת זכויות בניה להקמת גן ילדים בקיבוץ אלומות .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד שצ"פ, חניות ודרך ליעוד מבנים ומוסדות ציבור, וכן שינוי יעוד שצ"פ ליעוד חניון.
- הגדלת תכסית מותרת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	6
דרך מוצעת	5
חניון	4

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	21	0.72
חניות	550	18.90
מבני ציבור	1,800	61.86
שטח ציבורי פתוח	539	18.52
סה"כ	2,910	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17.24	0.59
דרך מוצעת	15.96	0.55
חניון	547.67	18.82
מבנים ומוסדות ציבור	2,151.88	73.95
שטח ציבורי פתוח	177.12	6.09
סה"כ	2,909.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ישמש לבניית מבנים לצורכי ציבור, כגון: מבני בריאות, חינוך, גני ילדים, מעונות יום, מועדוני קשישים, מועדוני נוער, מבני דת, בית סיעודי ומבני תשתית.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש כגני משחק לילדים, לצורכי נופש ונוי, חורשות נוי, מדרגות ושבילים ציבוריים הפתוחים לגישת הציבור ולהעברת תשתיות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש לכבישים, שבילים, מסלולי אופנים, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז ומתקני אשפה.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמש לכבישים, שבילים, מסלולי אופנים, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז ומתקני אשפה.
4.4.2	הוראות
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	ישמש לחניית למגרשי המגורים בקיבוץ קיים.
4.5.2	הוראות

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מועד הפקה: 31/12/2023 11:22 - עמוד 11 מתוך 13 - מונה תדפיס הוראות: 11

6. הוראות נוספות**6.1****שמירה על עצים בוגרים**

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה מ-4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. העתקת עצים תתבצע בהתאם להנחיות פקיד היערות.

ד. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו

ה. נטיעת עצים חדשים תבוצע בבתי גידול בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקייה.

תכונות עצים שיש לתעדף:

1. נותני צל סוככנים

2. חסכנים במים

3 מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

1. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

2. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

3. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

ו. מגרשי חנייה: מגרש החנייה יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

ז. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי של עד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית כעצים לשימור לא יהווה שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.2**ניהול מי נגר**

יש להבטיח כי לפחות 15% משטח התכנית יהיה חדיר למים.

תינתן עדיפות לשימוש בשטחי הפיתוח הנופי לקליטה וניהול הנגר בתחום התכנית, על ידי הימנעות מחיפויים בחומרים אטומים שאינם מחלחלים/ חדירים. ניהול הנגר במגרש יהיה באמצעות שילוב אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול והחדרה, תוך תיעדוף אמצעים המשלבים שימור בתי גידול לעצים בוגרים בקרקע טבעית.

מי מרזבי הגגות והנגר העילי יופנו אל השטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים וקפלי הקרקע, ישמשו ווסת זמני לזרימות העיליות.

6.3**הפקעות לצרכי ציבור**

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו יופקעו על ידי הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

