

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/07/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

31/07/2024

תכנית מס' 257-1079698

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הסדרת ייעודי קרקע בחלקה 25 - כפר כנא

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005219208/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מיועדת לחיזוק והעצמת מתחם מאושר כמרכז אזורי למסחר, תעסוקה ותיירות, במטרה לפתח מתחם הכולל שטח למשרדים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות, חנויות וקניוסקים. אכסון מלונאי בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. בתכנית מוצע לפתח מסחר מלווה רחוב בחזית במפלס הרחוב, כיכר עירונית כמקום מפגש ושטח נרחב למבנים ומוסדות ציבור שבו נמצא בית המועצה המקומית. בתכנית מוצע להסדיר ולהרחיב את מערכת התנועה והחניות בתת הקרקע ומעל הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	הסדרת ייעודי קרקע בחלקה 25 - כפר כנא	

מספר התכנית 257-1079698

1.2 שטח התכנית 7.732 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	231889
קואורדינאטה Y	739287

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר כנא - חלק מתחום הרשות: כפר כנא

נפה יזרעאל - נצרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר כנא			

שכונה כפר כנא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17391	מוסדר	חלק	25	26

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



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/12 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
ג/8588	החלפה		4790	4998		01/08/1999

הערה לטבלה:

257-0876326 - החלפה - תכנית זו מבטלת את תכנית 257-0876326.



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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	25/07/2024	ערן מבל	09: 32 25/07/2024	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/01/2024	ערן מבל	15: 15 18/01/2024		לא
תנועה	רקע		10	18/01/2024	איהאב פאהוס	15: 09 18/01/2024	בדיקה תחבורתית	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	30/06/2024	איהאב פאהוס	09: 12 25/07/2024	נספח תנועה - גיליון	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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית כפר כנא	כפר כנא			04-8847605	04-8847605	local.cana@kfarcana.muni.il
	פרטי	(2)		משתלת בית חי בע"מ	כפר כנא					yasseramara@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כנא.

(2) כתובת: כפר כנא ת.ד. 211, מיקוד 16930.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ארז כנא טאואר בע"מ	כפר כנא	(1)				yasseramara@hotmail.com

(1) כתובת: כפר כנא ת.ד. 211, מיקוד 16930.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebelarch.co.il
	מודד	אסמעיל מתעב	1202		כפר כנא	(1)				meteeb1202@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	איהאב פאהום		ח. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ	חיפה	הבנקים	14			eihab@kfahoum.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 565 כפר כנא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

שטח למסחר, תעסוקה ותיירות ושטח למבנים ומוסדות ציבור וכיכר עירונית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור.

2. הוספת זכויות בניה למסחר, תעסוקה ותיירות ומבנים ומוסדות ציבור.

3. החלפת יעודי קרקע ממרכז אזורי לשטח למבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, מסחר, תיירות ומשרדים, שטח ציבורי פתוח דרך מוצעת.

4. הסדרת והרחבת מערכת התנועה.

5. שינוי קווי בניין עיליים ותחתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	700
ככר עירונית	980
דרך מאושרת	900
דרך מוצעת	950
מסחר תעסוקה ותיירות	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	950
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ככר עירונית	980
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר תעסוקה ותיירות	600
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	700
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מאושרת	900
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מוצעת	950
זכות מעבר למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ותיירות	600
חזית מסחרית	דרך מאושרת	900
חזית מסחרית	דרך מוצעת	950
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	400
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	600
להריסה	דרך מוצעת	950
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	600
קו בנין עילי	ככר עירונית	980
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	400
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ותיירות	600

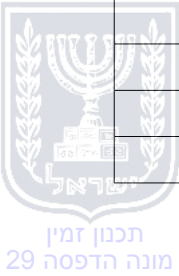
3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,265	16.36
מרכז אזרחי	6,467	83.64
סה"כ	7,732	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,265.53	16.37
דרך מוצעת	517.24	6.69

מצב מוצע		
ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ככר עירונית	1,179.02	15.25
מבנים ומוסדות ציבור	3,429.76	44.35
מסחר תעסוקה ותיירות	1,175	15.20
שטח ציבורי פתוח	166.12	2.15
סה"כ	7,732.67	100



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

- א. מבנה המועצה המקומית, מבני חינוך, גני ילדים, בתי ספר, מרכז שכונתי, מועדונים, סיפריות, מרפאות.
- ב. תחנות טרנספורמציה.
- ג. תותר הקמת חניון ציבורי תחתי
- ד. יותרו שימושים סחירים נלווים עד 20% מזכויות הבניה העיקריות.

4.1.2**הוראות****4.2****שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

- א. גינון.
- ב. מתקני משחק, מתקני ספורט ונופש פעיל.
- ג. פרגולות והצללות.
- ד. העברת תשתיות תת קרקעיות.
- ה. דרכי ניקוז.
- ו. דרכים להולכי רגל.
- ז. מתקנים לאצירת אשפה.

4.2.2**הוראות****4.3****ככר עירונית****4.3.1****שימושים**

- הכיכר העירונית מהווה שטח פתוח ליד בניין המועצה המקומית והמשמש למפגש, לבילוי, לפעולות ספורט ותרבות.
- תותר הקמת חניון ציבורי מתחת לכיכר.

4.3.2**הוראות****4.4****דרך מאושרת****4.4.1****שימושים**

- תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות קוויות, גינון וחניה ומדרכות.

4.4.2**הוראות**

- א
- דרכים תנועה ו/או חניה**
1. בכניסה לדרך השירות מכביש 754 - יאסר התקנת מחסומים בכניסה לדרך השירות המוצעת בחזית האכסון המלונאי.
2. לא תותר גישה ישירה לכלי רכב מכביש 754 לתא שטח 980.

ב**תנאים למתן היתרי בניה**

- מתן היתר בניה להקמת חניון תת קרקעי בקו בניין 0 לדרך 754 מותנה בתיאום עם נתיבי ישראל ובאישור רשות התימור העירונית.

4.5**דרך מוצעת****4.5.1****שימושים**

4.5	דרך מוצעת
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות קוויות, גינון וחניה ומדרכות.
4.5.2	הוראות
4.6	מסחר תעסוקה ותיירות
4.6.1	שימושים
	1. שטח למשרדים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות, חנויות וקיוסקים, אולם כנסים, חדרי הרצאות, ספא ובריכות שחיה, חדרי כושר ועוד. 2. השימוש המסחרי והמשרדים יתאפשרו בשלוש הקומות הראשונות והקומות העליונות ישמשו למלונאות. 3. השימושים כגון: מרפאות, מסעדות, בתי קפה, חנויות ומשרדי בעלי מקצוע חופשיים יתאפשרו בשלוש הקומות הראשונות של המבנה. 4. אולם כנסים, חדרי הרצאות, ספא, חדרי כושר ובריכת שחיה יותרו כשימושים נלווים לשימוש תיירות. 5. אכסון מלונאי, בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות ובהתאם לתמ"א 12 שינוי 1 סעיף 5.2.1 - איכסון מלונאי במרכז הישוב. מספר יחידות הארוח יעמוד על 100 יחידות ארוח. המבנה יבנה בהינף אחד. 6. אופי הבינוי של האכסון המלונאי יותאם לאופי הבינוי של סביבתו הקרובה. 7. תותר הקמת חניון ציבורי תחתי. 8. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תא שטח 600 : בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת, החל מקומה 7 ידורג המבנה בחזית האחורית ב- 2 מ' בקומה ה-7 ו-3 מ' בכל קומה מעל הקומה השביעית.
ב	זכות מעבר זיקת הנאה להורדה והעלאת נוסעים מכלי רכב ואוטובוסים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה									
מבנים ומוסדות ציבור		400	3420	3150 (1)	720	300	3100 (2)	7270	50	25 (3)	5	2	(4)	(4)	3 (5)	(4)
מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר	600	1200	800	200	100		1100	70 (6)	36 (3)	10	5	3 (7)	2 (8)	2 (9)	5 (10)
מסחר תעסוקה ותיירות	תיירות	600	1200	5000	800	100		5900	70 (6)	36 (3)	10	5	3 (7)	2 (8)	2 (9)	5 (10)
מסחר תעסוקה ותיירות	תעסוקה	600	1200	800	200	100		1000	70 (6)	36 (3)	10	5	3 (7)	2 (8)	2 (9)	5 (10)
מסחר תעסוקה ותיירות	חניון	600	1200				6000 (12)	6000	100			5	0	0	0	5 (13)
מסחר תעסוקה ותיירות	<סך הכל>	600		6600	1200	300	6000	14100								
כבר עירונית	חניון	980	1170				(12) 750	750	100			2	0	0	0	0

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

הוראות טבלה 5:

- א. לא יותר ניוד זכויות בניה משימוש מלונאות לשימושים אחרים.
ב. יותר ניוד זכויות בניה למלונאות מהשימושים האחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכנן יותר שימושים נלווים כ- 684 מ"ר עבור שימושי מסחר נלווים במבני ציבור.
(2) עבור חניה תת קרקעית הכוללת גם את החניה מתחת לכיכר העירונית.
(3) מעל הכניסה הקובעת, בנוסף יותר מבנה יציאה לגג ולמתקנים טכניים.

(4) לפי תשריט.

(5) קו בניין 0 עבור מחסן בקומת קרקע לפי תשריט (קו בניין תחתית תת קרקעי).

(6) 70% עבור בקומת קרקע (קומה מסחרית) ותכסית 90% מעל לקומת קרקע ועבור חניות תת קרקעי ומתחת לקומת הקרקע.

(7) קו בניין לקומות העליונות 1 מ' קו בניין לחניה תת קרקעית 0 מ'.

(8) קו בניין 0 מ' לחניונים תת קרקעיים.

(9) קו בניין אפס לחניונים תת קרקעיים.

(10) קו בניין אפס לחניונים התת קרקעיים.

(11) יחידות ארוח. מספר יחידות הארוח המלונאיות לא יפחת מ- 100. ניתן להגדיל את מספר היחידות בהתאם לרמת המלון ולניוד זכויות משימושים אחרים.

(12) עבור חניה תת קרקעית.

(13) מכביש 754. קו בניין אפס לחניונים התת קרקעיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/ או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו / או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגישת בקרקע.

6.2**ניהול מי נגר**

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.

30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1-ביוב
תנאי להגשת בקשה להיתר, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

2-ניקוז
תנאי להגשת בקשה להיתר, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3-מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס תאגיד המים והביוב.

4-תברואה
לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית ההגשה בתאום עם המו"מ.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בתחום התכנית: אישור תכניות הסדרי תנועה להקמת מעגל תנועה בצומת דרכים מס' 754 / 5 ע"י חברת נתיבי ישראל ועיריית כפר כנא.

2. תנאי למתן טופס 4 למבנה א (תא שטח 600) - ביצוע בפועל של מעגל תנועה או צומת T בצומת דרכים 754 / 5 עפ"י אישור חברת נתיבי ישראל או רשות התמרור המוסמכת.

תנאי למתן טופס 4 למבנה ב' (תאי שטח 400 ו- 980) יהיה ביטול החיבור הקיים הצפוני בכיכר העירונית בדרך 754 עפ"י אישור נתיבי ישראל או רשות התמרור המוסמכת.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית מבנה א' תא שטח 600	תנאי למתן טופס 4 - (מבנה א' תא שטח 600), ביצוע בפועל של מעגל תנועה בצומת דרכים 754 / 5. עפ"י אישור חברת נתיבי ישראל או רשות התמרור המוסמכת.
2	בניית מבנה ב' תאי שטח 400 ו- 980.	תנאי למתן טופס 4 למבנה ב' (תאי שטח 400 ו- 980) יהיה ביטול החיבור הקיים הצפוני בכיכר העירונית בדרך 754. עפ"י אישור חברת נתיבי ישראל או רשות התמרור המוסמכת.

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית 5 שנים.

