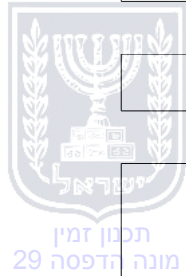


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1091263

הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית - כפר כנא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

מינהל התכנון - מחוז צפון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 257-1091263

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 04/12/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הרעדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005226338/310>

דברי הסבר לתכנית

לכפר כנא חשיבות עילאית במסורת הנוצרית.

זהו הכפר בו חולל ישוע את הנס הראשון בחייו הפומביים כאשר נכח בטקס חתונה והפך מים לין, זהו הכפר של "נתנאל", אשר הפך לאחד מ-12 השליחים של ישוע.

המגרש בבעלות הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית, נמצא ממזרח לכביש הראשי העובר בכפר כנא וממערב לדרך הכנסיות.

באמצעות תכנית מתאר מקומית זו, מבקשת הפטריארכיה להסדיר את ייעודי הקרקע כשטח ל- "מבנים ומוסדות ציבור" על מנת להקים בית מגורים לנזירים, מבנים השייכים לפעילות הכנסיה והקהילה, שהיית צליינים, שטחי מסחר בצד המערבי של המגרש, חניה על קרקעית ותת קרקעית בתחום המגרש ולגלוציה למבנים קיימים.

בתחום המגרש מבנה כנסיה, מספר מבנים היסטוריים מסוף המאה ה-19 ותחילת המאה ה-20, וגם אלמנטים נופיים כמו חומה, רחבה מרוצפת ועוד. מבנים אלו בעלי ערך גבוה ומיועדים לשימור במסגרת תוכנית זאת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית	שם התכנית	1.1
הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית - כפר כנא	ומספר התכנית	

מספר התכנית 257-1091263

שטח התכנית 1.2 8.765 דונם

סיווג התכנית 1.4 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	231950
קואורדינאטה Y	739200

1.5.2 תיאור מקום

כפר כנא בין הרחוב הראשי לבין רחוב הכנסיות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר כנא - חלק מתחום הרשות : כפר כנא

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחוב הראשי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
99999	לא מוסדר	חלק	1	2

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
<u>תמא/ 12 /1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>ג/ 8588</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8588 ממשיכות לחול.	4790	4998		01/08/1999
<u>257-0451971</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 257-0451971. הוראות תכנית 257-0451971 תחולנה על תכנית זו.	9335	2627		31/12/2020



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				וליד חאג'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		וליד חאג'		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	23/07/2024	וליד חאג'	07: 51 23/07/2024	נספח רקע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	23/07/2024	ריקרדו שץ	07: 54 23/07/2024	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	23/07/2024	ג'סאן מזאוי	07: 55 23/07/2024	נספח רקע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/05/2023	וליד חאג'	14: 42 02/06/2023	תשריט מצב מאושר	לא
תיעוד ושימור *	רקע	1: 1	110	01/10/2022	אורי פדן	11: 01 17/11/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		11	02/11/2022	ריקרדו שץ	08: 13 03/04/2024		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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			הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים	ירושלים	המנזר היווני	14	02-6274939	02-6280229	secretariat@jerusalem-patriarchate.info

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	וליד חאגי		חאגי שירותי הנדסה בע"מ	נצרת	נצרת	4	04-6574250		walid@haj-eng.com
יועץ תנועה	מהנדס	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(1)		04-6566475		mgassan@gmail.com
אדריכל	יועץ	אורי פדן	110877	אורי פדן אדריכלים	תל אביב-יפו	קפלן	17	03-5229757	03-5229757	padan@013.net
הנדסאי אדריכלות נוף	יועץ	ריקרדו שץ			ברעם	(2)				greenplace.land@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 8064.

(2) כתובת: רחוב 1.

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**

שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור ומרכז אזרחי לשטח למבנים ומוסדות ציבור. תוספת זכויות בנייה עבור מגורי נזירים מסחר ואכסנה צליינית במתחם הכנסייה האורתודוקסית של כפר כנא תוך שימור המתחם והמבנים והאלמנטים שבתוכו ושמירה על ערכיו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד השטח בבעלות הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית לאזור "מבנים ומוסדות ציבור".
2. קביעת זכויות והוראות בניה ופיתוח לשטח הכלול בתכנית.
3. הסדרת מקומות חניה וקביעת הסדרי כניסה ויציאה למתחם.
4. תוספת חזית מסחרית לאורך כביש (754)
5. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
6. לגלוציה של מבנים ישנים קיימים בשטח התכנית.
7. קביעת קווי בניין בשטח התכנית.
8. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
9. קביעת הוראות שימור.
10. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.
11. קביעת הוראות לעניין סטייה ניכרת

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	100	אתר/מתחם לשימור
דרך מאושרת	201, 200	אתר/מתחם לשימור
דרך משולבת	300	בלוק מבנה לשימור
		בלוק עץ/עצים להעתקה
		בלוק עץ/עצים לכריתה
		בלוק עץ/עצים לשימור
		להריסה
		להריסה
		להריסה
		לשימור
		לשימור
		מבנה להריסה
		מבנה להריסה
		מבנה להריסה
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך גישה	70.26	0.80
דרך מאושרת	869.2	9.92
מרכז אזרחי	2,368.36	27.02
שטח לבניני ציבור	5,457	62.26
סה"כ	8,764.82	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	869.2	9.92
דרך משולבת	70.26	0.80
מבנים ומוסדות ציבור	7,825.36	89.28
סה"כ	8,764.82	100

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

א. בנית מוסדות של הכנסיה כגון: בית מגורים לנזירים, מבנים השייכים לפעילות הכנסיה והקהילה, שהיית צליינים, חנות מזכרות, שירותי מבקרים, מוזיאון.

ב. קומת מסחר במפלס הרחוב המסחרי (דרך 754) בלבד.

במפלס זה יותרו חנויות שאינם מהווים מטרד סביבתי כגון: מזכרות, ספרים, משקאות קלים, גלידה, טבק, פיצוחים.

ג. אכסון מלונאי הכולל מבנה שהיית צליינים לפי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני איכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכונם מעת לעת. המבנה יהיה כפוף להוראות תכנית מתאר ארצית לתיירות תמא 1/12, שינוי מס' מלונאות לפי סעיף (5.2.1) בהוראות התכנית הנ"ל.

הפונקציות הנדרשות למבנה שהיית צליינים:

25 חדרים (50 מיטות), לובי כניסה והתאספות, פינת ישיבה ומעבר לחדרי מדרגות ומעלית, מטבח וחדר אוכל.

ד. מבנים לפולחן דתי ומגורי צוות תחזוקה.

ה. חניה על קרקעית ותת קרקעית בתחום המגרש.

4.1.2**הוראות****4.2****דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

מעבר לכלי רכב ו/או להולכי רגל.

4.2.2**הוראות**

א

דרכים

אסורה כל בניה בתחום שטח לדרך.

4.3**דרך משולבת****4.3.1****שימושים**

דרך מרוצפת לשימוש משולב של הולכי רגל וכלי רכב במהירות שלא תעלה על 10 קמ"ש.

תנועה כלי הרכב תותר לרכב שירות ולרכב חרום בלבד.

4.3.2**הוראות**

א

דרכים

בשטח זה יותרו הנחת תשתיות למינייהן, מדרכות ומתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3 (2)	15	68	30		7	31	7825 (1)	100	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)		1 (4)	6	13				13	7825	100	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)		2 (4)	12	16			2	14	7825	100	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(2) הכניסה הקובעת הינה מפלס קומת מסחר לאורך דרך מס' (754). שימוש מסחרי יתאפשר בחזית זו בלבד.

(3) לפי המסומן בתשריט.

(4) הכניסה הקובעת הינה מפלס קומת מסחר לאורך דרך מס' (754).

6. הוראות נוספות**6.1****תנאי להקמה**

1. דו"ח מפקח שימור על יישום הוראות הגנה על העצים, המבנים והאלמנטים האחרים במתחם.
2. דו"ח אדריכל שימור לפני תחילת עבודות לסקירה צילומית של המצב הקיים.

6.2**עתיקות**

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

6.3**ניהול מי נגר**

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% 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 ושאו לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.

6.4**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים יופקעו ויירשמו על שם מועצה מקומית כפר כנא בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב :
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז :
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז המקומית.

מים :
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומים. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.6**תנאים בהליך הרישום**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של כל עבירות/תוספות הבניה שסומנו בנספח הבינוי.
2. תנאי להיתר בנייה יהיה מינוי אדריכל שימור בעל ניסיון שיכין :
 - א. דיון מקדים בועדת השימור וקבלת התייחסותה לבקשה
 - ב. הוראות לשימור המבנים
 - ג. הוראות לתחזוקה
 - ד. הנחיות להטמנת תשתיות/ הסרתם והצנעתם

6.6

תנאים בהליך הרישוי

- ה.מפרט כללי לניקוי ושימור אבן עבור החומה ועבור מבני האבן
ו.התייחסות לקברים בהיקף הכנסייה, שימורם, הגנה במהלך העבודות.
3. הכנת נספח ומפרט הגנה ושמירה על העצים הבוגרים המסומנים לשימור ושיש בסביבתם
עבודות בנייה ע"י אגרונום מוסמך.
4. מינוי משמר מוסמך לליווי הפרויקט
5. תוגש תכנית לפיתוח נופי אשר תשמור על האופי הקיים -כולל התייחסות:
א.לפרטי הריצוף
ב.ריהוט הרחוב
ג.תאורה
ד.גינון והשקיה
ה.שילוט
ו.לשמירת הבוסתן כגן עצי פרי.
ז.אלמנטים קיימים כגון קברים, טרסות, מבנים חקלאיים וכ"ו
6. תיאום ואישור התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו.

6.7

שימור

- 1.מבנים/ אתרים לשימור
מס' פונקציה
6 משרדי הכנסייה
8 כנסייה
9 מחסן (בית ספר ישן)
10 קברים
11 חומה פנימית צפונית
12 חומה חיצונית מזרחית
2. לא תותר הריסה של בנין לשימור.
3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בנין הקיימים.
4. לא יותרו שינויים או תוספות למבנים לשימור מעבר למאוסר בנספח הבינוי.
5. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית.
6. כל מערכות התשתית יוסרו מקירות המבנים.
7. חומרי גמר והפתרון ההנדסי יתואמו לעת מתן היתר בניה.
8. מתחם לשימור - תנאי להגשת כל בקשה להיתר בנייה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהיה
דיון בוועדה לשימור אתרים (שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה (להלן
"וועדת השימור")), וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך,
הבקיא בעניני שימור, ולאחר קבלת התייחסותה בנושא השימור. ועדת השימור תהא רשאית
לדרוש עריכת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל תכנון כתנאי לדיון בבקשה.
9. בתוספת בנייה על גבי מבנה הנזירות יותנה בהכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מנהל
התכנון. התוספת תהיה בטיח חלק בשביל להבדיל בין הישן לחדש.
10. במידה ותהיה התערבות כל שהיא במבנה בית הספר יותנה הדבר בהכנת תיק תיעוד בהתאם
להנחיות מנהל תכנון ודיון בוועדת השימור.
11. תתאפשר פתיחת פתחים בחומה הפנימית, כל עוד תשמר רציפותה בהיקף המתחם.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

1. נטיעת עצים חדשים :

6.8

שמירה על עצים בוגרים

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
 ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

2. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

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

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

3. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 10% - מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.9

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. אישור ביצוע עבודות השימור על פי כלל תנאי סעיף 6.7 לעיל.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

1

שלביות הביצוע

תאור שלב

התנייה

מבנה שהיית צליינים יבוצע לאחר בנית חניון תת קרקעי וקומת המסחר בחזית לדרך מס' (754) כמופיע בנספח הבינוי.

7.2

מימוש התכנית