



# כפר קרע מתחם 3+12

مخطط تنظيم تفصيلي  
منطقة 3+12 | كفرقرع

הכנס השני - שיתוף בעלי הקרקע  
الاجتماع الثاني - إشراك أصحاب الأراضي

08.12.2025

# סדר המפגש

17:00	التجمع	17:00	התכנסות
17:10	تحیات وكلمات	17:10	ברכות
17:30	العرض:	17:30	הצגה:
	<ul style="list-style-type: none"><li>• مراحل التخطيط ومشاركة الجمهور</li><li>• المبادئ الأساسية للخطة المقترحة</li><li>• مبادئ توحيد وتقسيم</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>• שלבים תכנוניים ושיתוף ציבור</li><li>• עקרונות התכנית המוצעת</li><li>• עקרונות באיחוד וחלוקה</li></ul>
18:00	نقاش مفتوح , اسئلة واجابات	18:00	דיון פתוח, שאלות ותשובות
19:00	نهاية متوقعة	19:00	סיום משוער

# ברכות تحیات وکلمات

# איך ינוהל המפגש ?

## كيف سيتم اللقاء اليوم ؟

צוות התכנון יציג, ובזמן ההצגה התושבים מוזמנים לכתוב שאלות, מחשבות, הערות ולאחר הצגת הדוברים יינתן זמן לשאילת שאלות ולדין

يمكنكم كتابة الأسئلة خلال العرض ومن ثم سيكون وقت للنقاش وعرض الأسئلة

כאן לרשותכם, נשתדל לענות על כל שאלה  
نحن هنا ما اجلکم سنجيب على جميع الأسئلة

## עיריית כפר קרע

ראש העיר

מהנדסת העיר

מתכנן אסטרטגי

## משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה

סגנית מנהל אגף בכיר תכנון

מתכננת מחוז חיפה

## צוות התכנון

עורכי תכנית – גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תנועה – ע. שלי הנדסה

חברה, פרוגרמה ושיתוף ציבור- גיאוקרטוגרפיה

נוף – אמדו אדריכלות נוף

מים, ביוב, ניקוז – ענבל אברהם הנדסה

סביבה – אמפיביו

שמאות – מוטי זייד

מודד – דטהמאפ

אגרונום- יורם וגשל

# השותפים לתוכנית

## الشركاء للمخطط



הצלחת התוכנית תלויה בכולנו,  
ובנויה מאמון ושיתוף פעולה מלא בין כולם

نجاح المخطط يعتمد علينا جميعًا  
ويقوم على الثقة والتعاون الكامل بين الجميع

# התכנון הסטטוטורי מתבצע בהיררכיות של ועדות שונות

يُنَفَّذُ التخطيط التنظيمي ضمن تسلسل هرمي للجان مختلفة



# מבנה מערכות התכנון



# הליך שיתוף ציבור מה נעשה עד כה ?

ما هي خطوات مشاركة الجمهور التي تم تنفيذها حتى الآن؟

הכנסים והמפגשים שהתקיימו יחד עם בעלי הקרקע יהוו רקע לתכנון, ולכן חשוב מאוד שיתוף הפעולה של התושבים יחד עם צוות התכנון. משתתפתם בתזויד טוואקם التخطيط بكل المستندات مهمة جدا .

5 מפגשים עתידיים עם  
בעלי קרקע מתחם 3+12  
لقاء مصغر  
مع أصحاب اراض

16.12.2025  
21.12.2025  
11.01.2026  
12.01.2026  
18.01.2026

הכנס הפתוח השני  
מפגש עם בעלי הקרקע  
لقاء ثانوي

08.12.2025

2 מפגשים עם בעלי  
קרקע מתחם 3+12  
لقاء مصغر  
مع أصحاب اراض

22.01.2024  
04.03.2024

כנס פתוח מפגש עם  
בעלי הקרקע  
لقاء اولي

08.01.2023

# מה נדרש מכם כתושבים מעורבים ?

## ماذا نطلب من أصحاب الاراض

תושבי העיר ובמיוחד מי שגר בתחום התוכנית, מוזמנים להיות מעורבים ולקחת חלק בתהליך התכנון.  
سكان المدينة وبالأخص من يسكن في منطقة الخارطة - نطلب منكم ان تكونوا شركاء في التخطيط  
מי שטרם העביר תשריטי חלוקה או כל מידע א-פורמלי מוזמן להעביר למחלקת ההנדסה עד תאריך 01.02.2026  
كل من لم يقم بعد بإرسال مخططات التقسيم أو أي معلومات غير رسمية،  
يُدعى لإرسالها إلى قسم الهندسة حتى تاريخ 01.02.2026

מחלקת הנדסה פתוחה ועומדת לרשותכם  
בזימון מראש

ساعات استقبال في البلدية بناءً على تحديد موعد مُسبق

# הליך שיתוף ציבור השלב הבא

## مشاركة الجمهور – المراحل القادمة

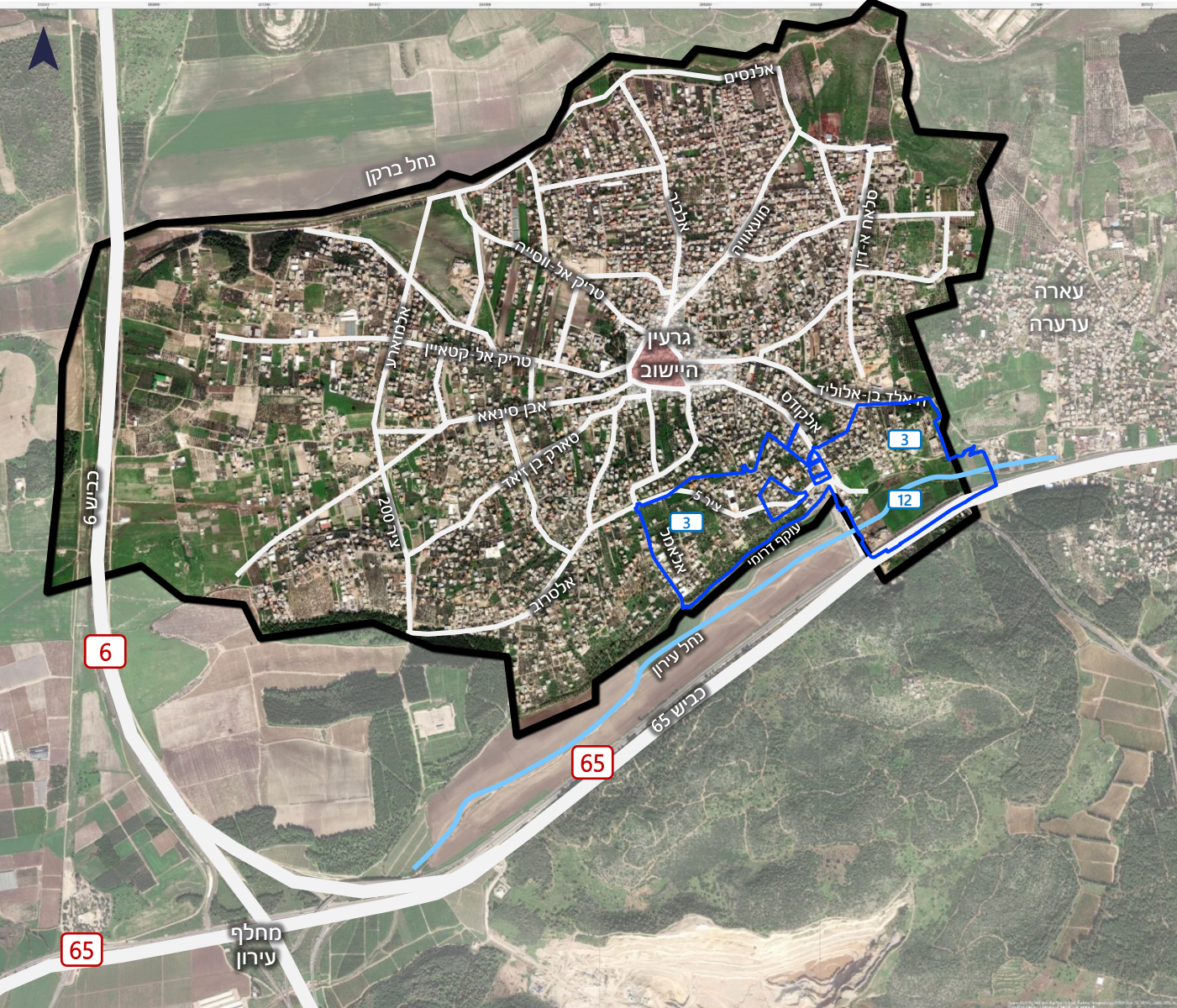
מפגשים פרטניים עם בעלי הקרקע לצורך קבלת מידע א-פורמלי, תשריטי חלוקה, כוונות ורצונות  
لقاءات شخصية مع أصحاب الأراضي – من اجل فهم وتذويت القسم الداخليه فيما بينهم

צוות התכנון יתעד וימפה את המידע שהתקבל מבעלי הקרקע  
سيتم حوسبة المعلومات – بعد اللقاءات من اجل اخذها بالحسبان في الخارطة قدر الإمكان

צוות התכנון בשיתוף בלווי משהב"ש, יטמיע ככל הניתן את הנתונים שנאספו במפגשים השונים  
طواقم التخطيط بالمشاركة مع وزارة الإسكان – سيأخذو قدر الإمكان المعلومات التي اخذت من السكان

# העיר כפר קרע, מיקום המתחם

## مدينة كفرقرع موقع المنطقة



# תוכנית המתאר הכוללנית

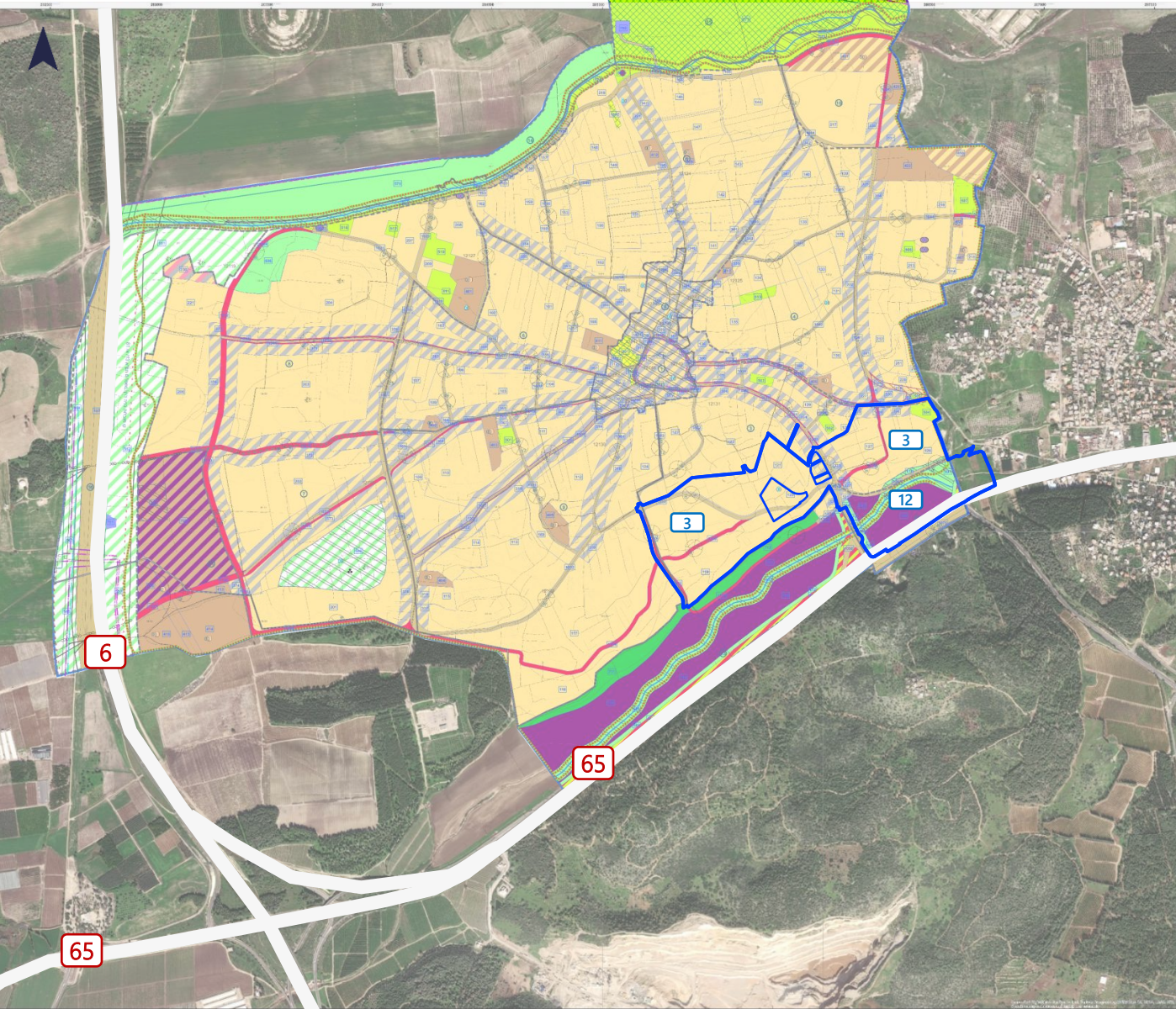
## الخارطة الهيكلية لكفرقرع

הוגש ערר למועצה הארצית

وضع الخطة: استئناف للجنة القطرية

התוכנית קובעת מסגרת תכנונית עבור - שטחי מגורים, התוויית דרכים ראשיות ושטחים פתוחים והכנת מסמך השתלבות

تضع الخطة إطارًا تخطيطيًا يشمل: مناطق سكنية، تخطيط الطرق الرئيسية، مساحات مفتوحة، وتحضير وثيقة الاندماج ضمن البيئة القائمة.



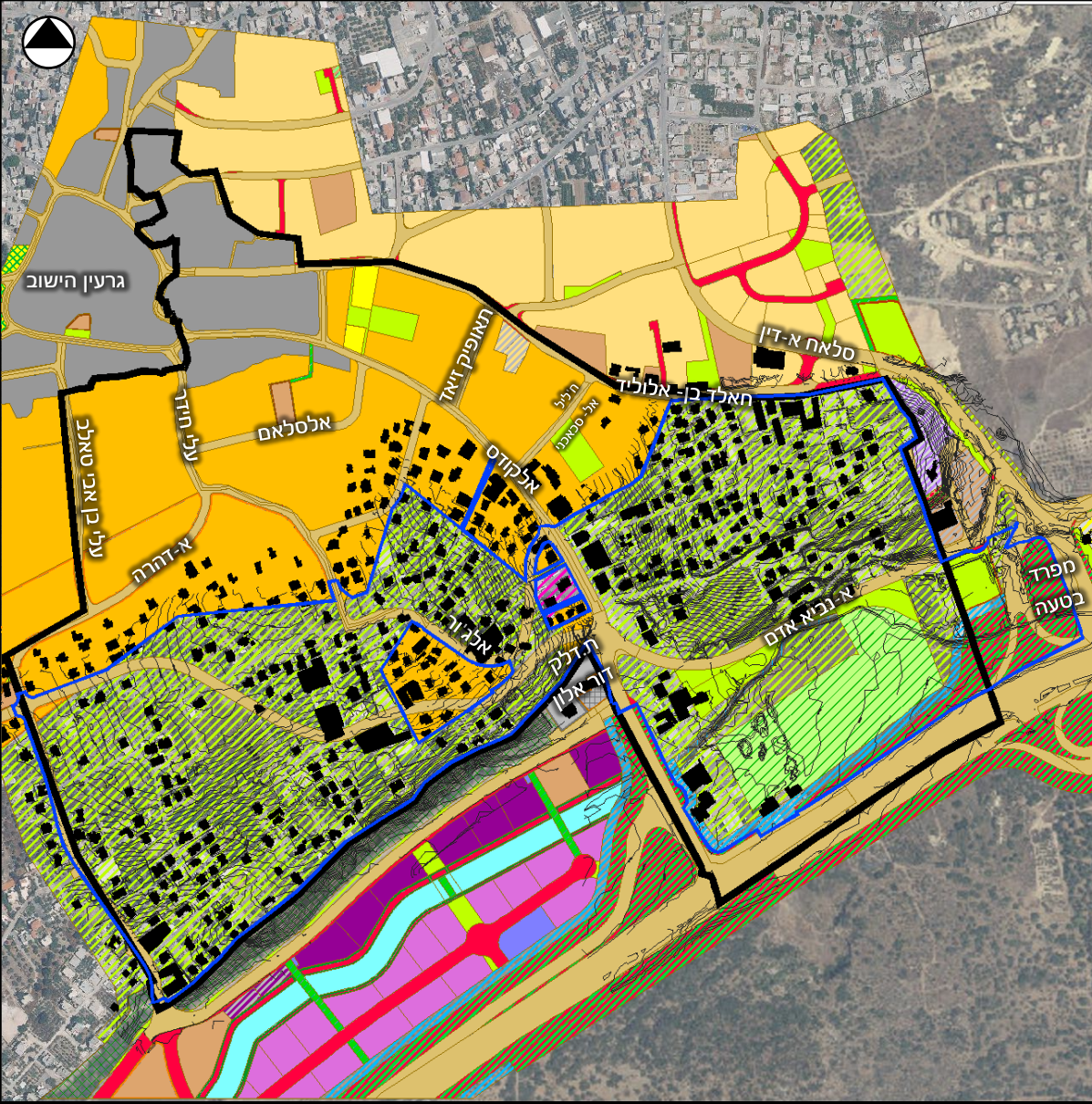
# תחום התוכנית

## حدود الخارطة

- כ- 585 ד'
- تقريباً - 585 دونم

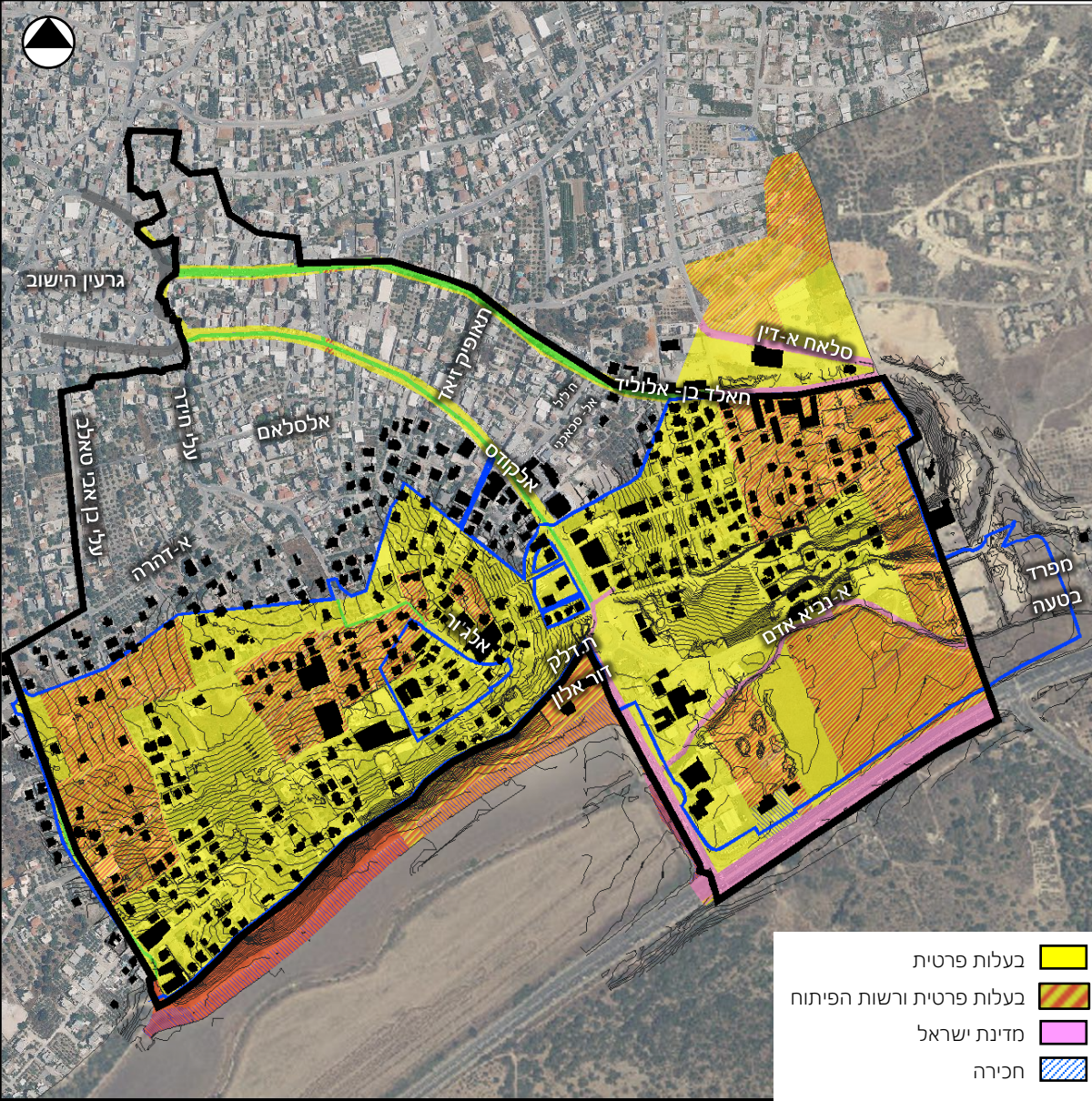
תחום התוכנית המפורטת נקבע על-פי המתחמים בתוכנית המתאר הכוללת, בהם עדיין לא אושרה תוכנית מפורטת למגורים ושימושים אחרים המאפשרת הוצאת היתרי בנייה. (בהם עדיין מאושר קרקע חקלאית)

يُحدّد نطاق الخطة التفصيلية وفقاً للمناطق في مخطط الشامل، التي لم تُقرّ فيها بعد خطة تفصيلية للسكن وللخدمات الأخرى التي تتيح إصدار تصاريح بناء (والتي لا يزال يُصنّف بعضها كأراضي زراعية).



# הרכב הבעלויות

## تركيبة الملكيات



בעלות מעורבת  
+ מדינה/ר"פ  
פרטית  
ملكية مختلطة:  
دولة/سلطة  
محلية + خاصة

93.82  
דונם

15%

בעלות עירייה  
(רשות  
מקומית)  
ملكية بلدية  
(سلطة محلية)

4.25  
דונם

0.7%

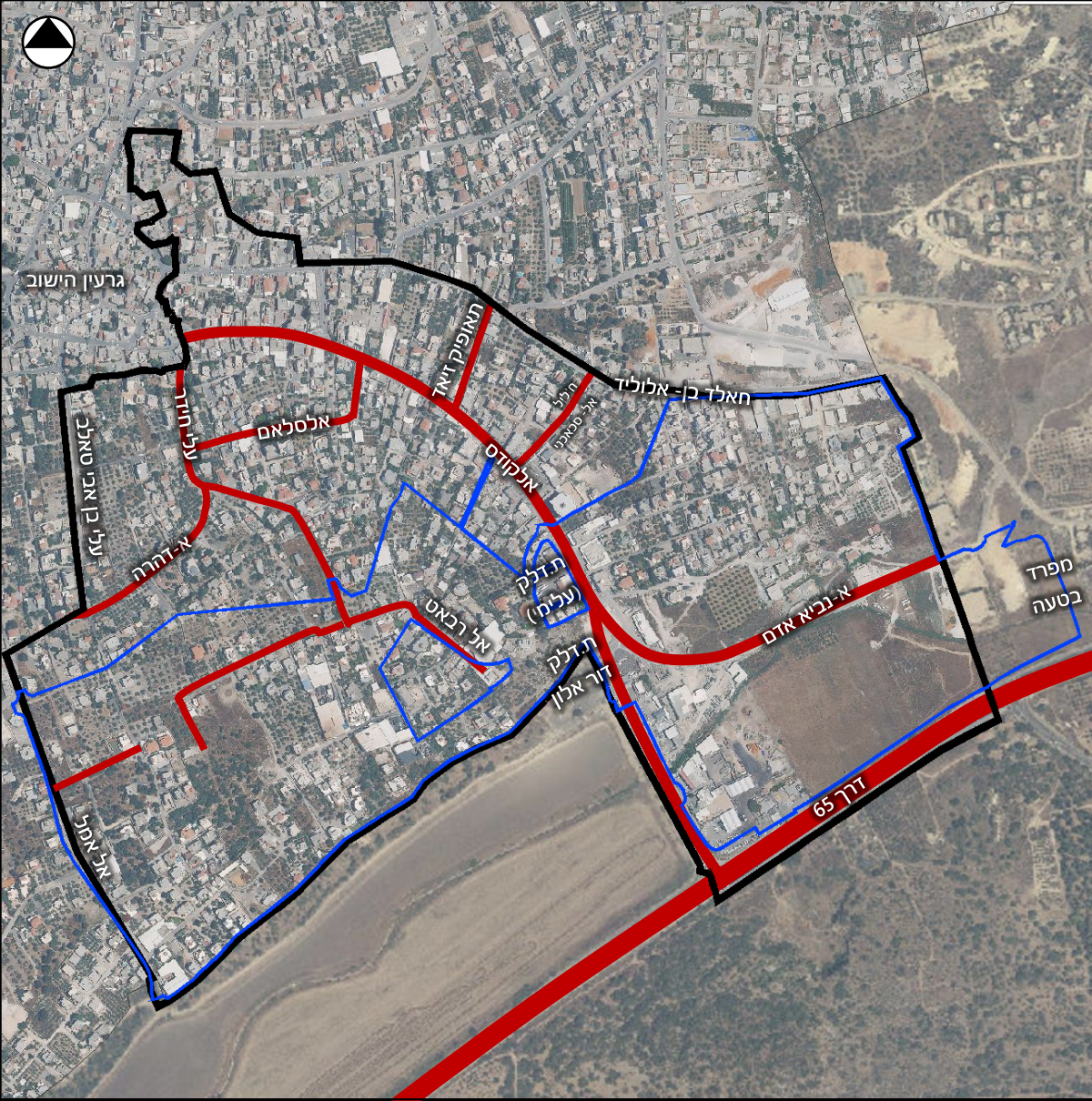
בעלות  
פרטית  
ملكية خاصة

523.6  
דונם

84.2%

# נתונים ראשוניים

## بيانات أولية



- כ-2,530 יח"ד  
2,530 وحدة سكنية
- מוסדות ציבור ושטחים פתוחים  
المؤسسات العامة والمساحات المفتوحة
- פארק ציבורי  
حديقة عامة

# עקרונות התכנית המוצעת

## المبادئ الأساسية للخطة المقترحة

### 1. בנייה קיימת:

- התחשבות ככל הניתן בבנייני מגורים קיימים מלפני התכנון, כך שלא יסומנו להריסה.
- במידת הצורך, ולצורך הרחבת/התוויית דרכים סככות וגדרות יסומנו להריסה

### 2. רשת דרכים:

- יצירת רשת דרכים היררכית ורציפה למתן שירות לכל חלקי המתחם תוך הצמודות לתוואים קיימים, הרחבתם וחיבורם

### 3. מרחב הולכי רגל:

- יצירת מערך פארקים ציבוריים מגוונים בפריסה רחבה ונגישה והתוויית רשת שבילים מקשרת

### 4. הקצאה לצרכי ציבור:

- מתן מענה פרוגרמטי עפ"י תדריך והוראות מנהל התכנון לתושבי המתחם בפריסה טובה ונגישה ככל הניתן. תוך התחשבות בבעלי קרקע פרטית ויצירת שירותי ציבור איכותיים לתושבים היום ובעתיד.

### 5. שטחים סחירים:

- הכוונה של שטחים סחירים לאורך צירים וצמתים ראשיים
- מתן הוראות מעבר למפעלים ולהעתקתם משכונת המגורים

### 6. אזור תעסוקה ומסחר:

- שיקום תוואי זרימת הנחל וגדות הנחל כך שיענה על שתי מטרות:
  1. עמידה בתנאי תמא 35 - 1 הסדרת הנחל ופתיחתו לציבור.
  2. יצירת מענה לצרכי התוכנית בשטחים פתוחים ציבוריים מתפקדים.
- מתוקף הנחיות תמ"א 1 נדרש ליצור חיץ המפריד בין מגרשי התעשייה/ תעסוקה לבין הנחל ברוחב 50מ'.

### 1. הבנייה القائمة:

- أخذ مباني السكن القائمة بعين الاعتبار قدر الإمكان، بحيث لا تُحدّد للهدم.
- عند الضرورة، ومن أجل توسيع أو تخطيط الطرق، سيتم تحديد الأسقف والسيجات للهدم

### 2. شبكة الطرق:

- إنشاء شبكة طرق هرمية ومتصلة لتوفير الوصول والخدمة لجميع أجزاء المنطقة، مع الالتزام بالمسارات القائمة، وتوسيعها وربطها.

### 3. مساحة للمشاة:

- إنشاء منظومة حدائق عامة متنوعة موزعة بشكل واسع وسهل الوصول، وتخطيط شبكة مسارات مترابطة.

### 4. تخصيص للاحتياجات العامة:

- توفير استجابة برمجية وفقاً لتوجيهات وتعليمات إدارة التخطيط لسكان المنطقة بتوزيع جيد ويسير قدر الإمكان. مع الأخذ في الاعتبار أصحاب الأراضي الخاصة وخلق خدمات عامة عالية الجودة للسكان الحاليين والمستقبليين.

### 5. مساحات قابلة للتسويق:

- توجيه المساحات القابلة للتسويق على طول المحاور والمفتريات الرئيسية.
- توفير تعليمات انتقالية للمصانع حتى يتم نقلها وتطوير الأراضي للسكن.

### 6. منطقة أعمال وتجارة:

- إعادة تأهيل مجرى الوادي ووضفته بحيث يحقق هدفين:
  1. الالتزام بتعليمات المخطط التابع ل (תמ"א 1-35) لتنظيم الوادي واتاحته للجمهور.
  2. ايجاد استجابة لاحتياجات المخطط في توفير مساحات مفتوحة عامة فعالة.
- استنادًا الى تعليمات المخطط (תמ"א 1)، يطلب انشاء حزام فاصل بعرض 50م، يفصل بين قطع أراضي الصناعة/الاعمال وبين الوادي.

# עקרונות איחוד וחלוקה

מبادئ توحيد وتقسيم

# מה משיגים באמצעות הליך איחוד וחלוקה ?

ماذا يتم تحقيقه من خلال إجراء الدمج والتقسيم؟

- קביעת חלוקה למגרשים עפ"י התכנית במקום גבולות החלקות הישנות (לא רגולריות) | تحديد تقسيم القطع وفقاً للمخطط بدلاً من حدود القسائم القديمة (غير المنتظمة).
- פיצול מוש"ע ככל הניתן | تفتيت الملكية المشاع قدر الإمكان.
- להסדיר ככל הניתן מבני מגורים קיימים | تنظيم المباني السكنية القائمة قدر الإمكان.
- לתכנן כבישים ורחובות רחבים ונוחים | تخطيط شوارع وطرق واسعة ومريحة
- לתכנן שטחים לצרכי ציבור: פארקים וגנים, בתי ספר ומוסדות דת וכדומה | تخصيص مساحات للاحتياجات العامة: حدائق ومنتزهات، مدارس، ومؤسسات دينية وغيرها
- תכנון תשתיות (ניקוז, חשמל, ביוב) | تخطيط البنى التحتية (تصريف مياه الأمطار، الكهرباء، الصرف الصحي)
- לשמר משאבי טבע | الحفاظ على الموارد الطبيعية

# כיצד עורכים טבלאות איזון והקצאה ?

كيف يتم إعداد جداول الموازنة والتخصيص؟

טבלאות הקצאה ואיזון ייערכו בהתאם לתקן 15 לתקינה השמאית וישאפו ליישום  
הוראות הסעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק (איחוד וחלוקה ללא הסכמה)

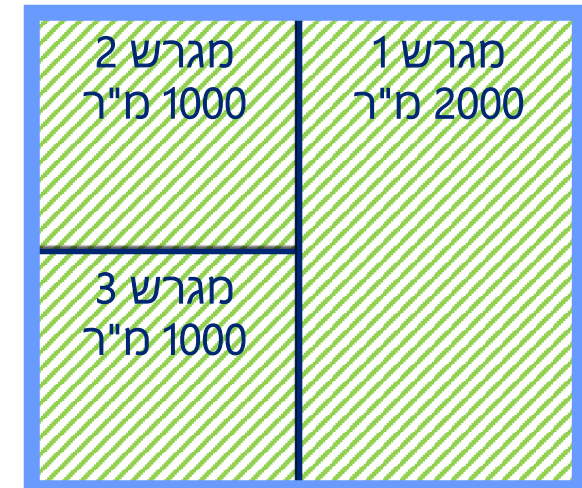
سيتم إعداد جداول التخصيص والموازنة وفقًا للمعيار رقم 15 من المعايير التقديرية، مع السعي لتطبيق  
أحكام البند 122 من الفصل الثالث، القسم السابع من القانون (الدمج والتقسيم بدون موافقة).

# מהם השלבים בהליך איחוד וחלוקה ? הפרשת קרקע שוויונית

ما هي خطوات عملية توحيد وتقسيم الأراضي؟ مع اقتطاع عادل للأراضي بين المالكين

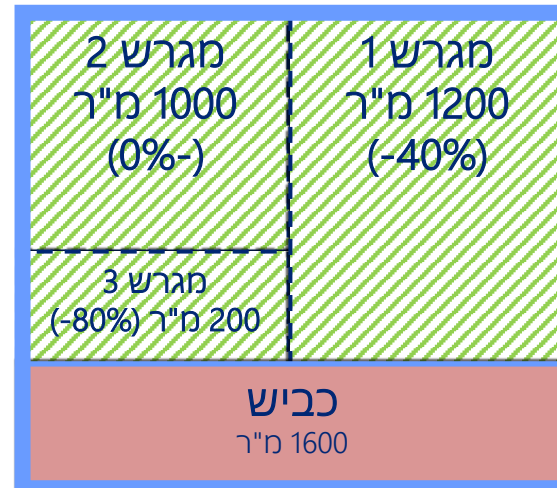
**1** התייחסות לשטח איחוד וחלוקה כיחידה אחת (איחוד)

מצב מאושר / "נכנס" בייעוד חקלאי



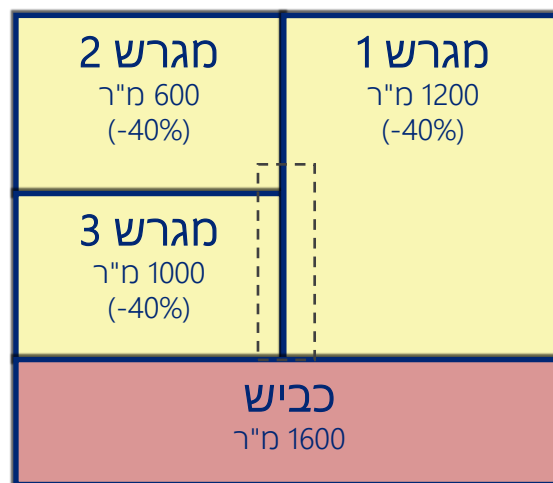
**2** הגדרת היקף הפרשות לצרכי ציבור בהתאם לצרכי הפרוגרמה והוראות מנהל התכנון וסימונם בתכנית

הפרשות במצב מוצע כביש מתוכנן בתחום החלוקה



**3** חלוקת הקרקע הסחירה שנותרה בין בעלי הזכויות המשתתפים בתכנית (למגורים, מסחר וכד')

מצב מוצע / "יוצא" - ביעוד מגורים חלוקת הנטל הציבורי = הקצאה שוויונית

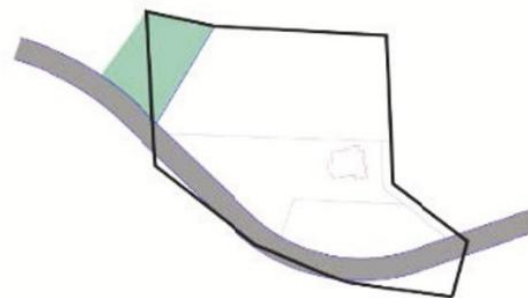
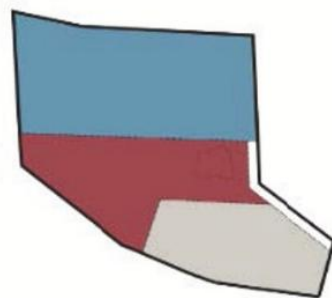


# איחוד וחלוקה | שלבי פעולה | הפרשה שוויונית

דוגמא לשינוי חלוקה בפועל, פירוק שותפויות והפרשת שטחים לצרכי ציבור (שצ"פ ודרך), וביטויים בתכנון החדש.

נתוני החלקה:  
החלקה בבעלות משותפת של 3 אחים, קיים בית בתחום החלקה.

1



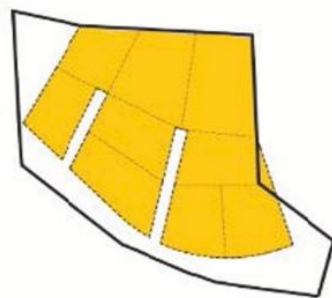
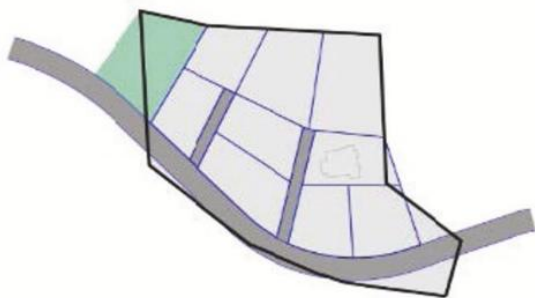
# איחוד וחלוקה | שלבי פעולה | הפרשה שוויונית

דוגמא לשינוי חלוקה בפועל, פירוק שותפויות והפרשת שטחים לצרכי ציבור (שצ"פ ודרך), וביטויים בתכנון החדש.

תכנון:

2

מתחום החלקה נגרע שטח לטובת שטחי ציבור (דרכים, שבילים, שצ"פ) בהיקף שווה ככל הניתן לשטח שנגרע משאר החלקות שבתחום התוכנית. יתרת החלקה חולקה בין האחים וייעודה נקבע למגורים.



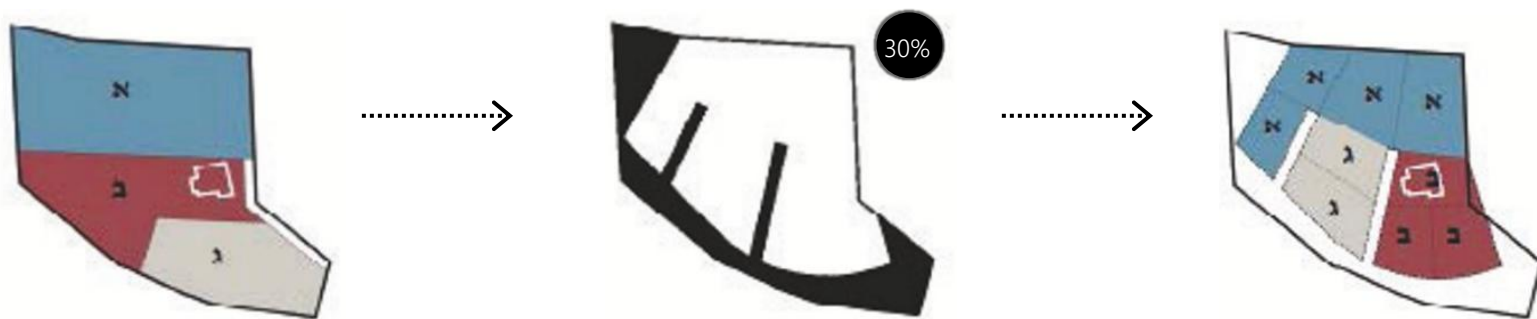
# איחוד וחלוקה | שלבי פעולה | הפרשה שוויונית

דוגמא לשינוי חלוקה בפועל, פירוק שותפויות והפרשת שטחים לצרכי ציבור (שצ"פ וזרף), וביטויים בתכנון החדש.

שינוי חלוקות פנימיות:

3

במסגרת התכנון המוצע שונו החלוקות החלוקות הא-פורמליות הקיימות בתחום החלקה. המגרשים החדשים תוכננו בהתאמה ככל הניתן.



\* הערה: בניין קיים בבעלות של משפחה ב'

# איחוד וחלוקה | שלבי פעולה | הפרשה שוויונית באזור בניה קיימת

דוגמא לשינוי חלוקה בפועל, פירוק שותפויות והפרשת שטחים לצרכי ציבור (שצ"פ ודרך), וביטויים בתכנון החדש באזור בניה קיימת.

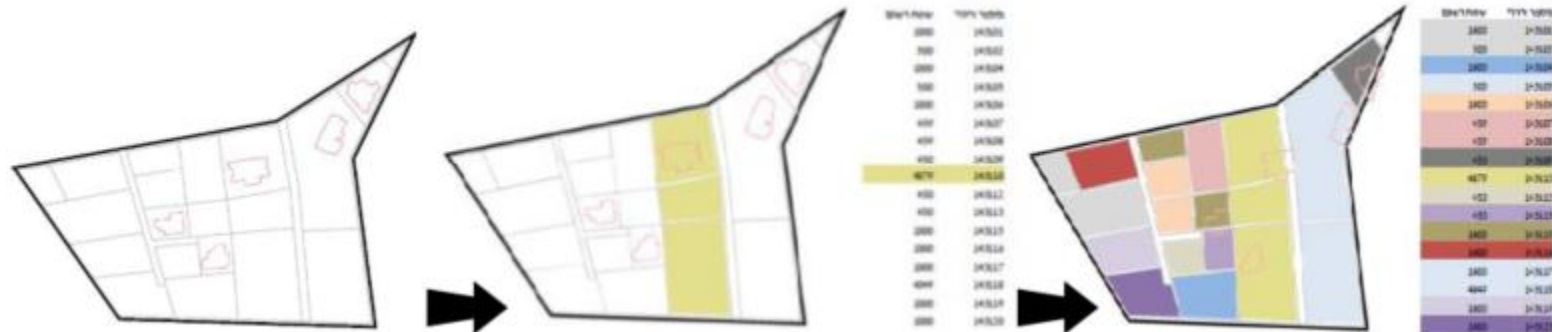
נתוני החלקה:

1

החלקה בבעלות משותפת של 17 בעלי קרקע, קיימים מספר בתים בחלקה.



תצלום אוויר למצב קיים



מצב קיים

הצלבה בין המחזיק בפועל לשם הרשום בטאבו

מיפוי בהתאם להצלבה לבין המחזיק בפועל לשם בנסח טאבו

# איחוד וחלוקה | שלבי פעולה | הפרשה שוויונית

תכנון:

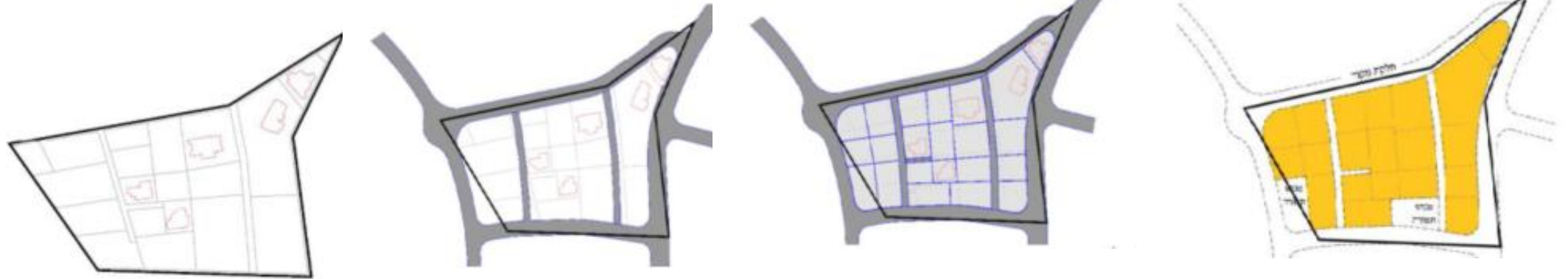
2

מתחום החלקה נגרע שטח לטובת שטחי ציבור (דרכים, שבילים, שצ"פ) בהיקף שווה ככל הניתן לשטח שנגרע משאר החלקות שבתחום התוכנית. יתרת החלקה חולקה בין האחים כרשום בטאבו וייעודה נקבע למגורים.

שינוי חלוקות פנימיות:

3

במסגרת התכנון המוצע שונו החלוקות הא-פורמליות הקיימות בתחום החלקה.



**תכנון כבישים**

נקבע ככל הניתן בהתחשב בגבולות החלקות והחלוקות ועפ"י צרכי התנועה

**מגרשים חדשים**

נעשית ככל הניתן על בסיס החלוקות הא-פורמליות הקיימות ועפ"י הזכויות בטאבו

**הפרשה מחלקה לצרכי ציבור**

# מה נדרש מכם כתושבים מעורבים ?

## ماذا نطلب من أصحاب الاراض

מי שטרם העביר תשריטי חלוקה או כל מידע א-פורמלי מוזמן להעביר למחלקת ההנדסה עד תאריך **01.02.2026** לאחר מועד זה, לא יתקבלו מסמכים (לא ניתן יהיה להתחשב בהם בתכנון התכנית והתנגדות לתכנית תהיה רק לאחר פרסומה)

كل من لم يقيم بعد بإرسال مخططات التقسيم أو أي معلومات غير رسمية، يُدعى لإرسالها إلى قسم الهندسة حتى تاريخ **01.02.2026** "بعد هذا الموعد، لن تُقبل أي مستندات (ولن يكون بالإمكان أخذها بالحسبان في تخطيط البرنامج، وسيكون تقديم الاعتراض على الخطة فقط بعد نشرها).

- مخططات تقسيم - غير رسمية بين السكان
- إثبات ملكية في الأرض والعقار القائم
- وصية
- مستند تنازل عن الأرض
- عقد بيع / عقد آخر
- عقد مع الدولة
- أي معلومات إضافية تُشير إلى الملكية في الأرض والعقار

- תשריטי חלוקה א-פורמליים בין התושבים
- הוכחת בעלות בקרקע ובנכס קיים
- צוואה
- מסמך ויתור על קרקע
- חוזה מכר / חוזה אחר
- חוזה מול המנהל
- כל מידע נוסף המעיד על הבעלות בקרקע ובנכס

חשוב לנו לשמוע מכם

דיון פתוח

من المهم لنا سماع آرائكم  
نقاش مفتوح