

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי-מבוא העמקים

תכנית מתאר מס' ג/5942

כפר כנא

שנוי לתכנית מתאר מס' 1231

התכנון והבניה, תשכ"ה 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מבוא העמקים	
תכנית	מס' 5942
הועדה המקומית לתכנון ולבניה עם	
תאריך	13.2.70
יושב ראש הועדה	מנהל הועדה

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - "מבוא העמקים"

תכנית מתאר מס' 5942/ג

המקום : כפר כנא

גושים שלמים : שטח בנוי , 17391 עד 17393

חלקי גושים : 17384 עד 17390 , 17394 , 17396 עד 17498 , 17403 , 17305

שטח התכנית : כ- 2536 דונם .

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל , ואקף , רשות הפתוח , רשות החינוך ,
כנסיות ופרטיים אחרים .

יזום התכנית : המועצה המקומית - כפר כנא .

מתכנן התכנית: אילי נחלה - אדריכל ומתכנן ערים - נצרת רח' 604 .

יועץ התחבורה: ברוך הרשברג - מהנדס אזרחי - חיפה .

תאריך : 3.3.1991

1- כללי

1.1- שם וחלות :

תכנית זו תקרא תכנית מתאר כפר כנא מס' 5942/ג להלן :
"תכנית זו" והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף בקנה מדה 1:1250 והקרוי להלן "התשריט".

1.2- יחס לתכניות אחרות :

- הוראות תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 2 תחולנה על תכנית זו .
- במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ובין הוראות תכניות מפורטות מאושרות, הנכללות בגבולות תכנית זו, תקבענה הוראות התכניות המפורטות, פרט להוראות בענין רוחבי דרך וקווי בנין, שלגביהן תכנית זו עדיפה .
- תכנית זו מהווה שנוי לפי האמור לעיל לגבי תכנית מתאר כפר כנא מס' 1231 והתניות הבאות : 2170, 2195, 2277, 2284, 2622, 2682, 2736, 2841, 2901 .

1.3- מטרת התכנית :

הכנת תכנית מתאר בהתאם לסעיפים 61- ו 63 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 וקביעת התנאים למתן היתרי בניה בתחום תכנית זו .

2- פירוש המונחים :

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצדו , אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה :
- אזור : פירושו - שטח המסומן בתשריט בצבע או בקוווקו או ע"י סימני התחמה מיוחדים על סימן לחוד או בצרופיהם , כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובנינים שבאותו אזור , וההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו .
- שטח מגרש : שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוסמך לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבנין באותו מגרש .
- שטח בנין : שטח ההיטל על פני הקרקע של כל מבנה לרבות גגון , מרפסת , גזוזטרא ומדרגות חוץ שגובה המפלס שלהן עולה על 1,40 מטר מעל פני הקרקע או הדרך הגובלת עם הבנין .
- שטח בניין בקומה : שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה .
- אחוז בניה בקומה : היחס בין סכום שטחי הבנין בקומה לבין שטח המגרש אשר עליו מוקם הבנין .
- מרווח : המרחק בין קו הבנין לקו הרחוב עמו הוא גובל ו/או המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש .
בנין בעל דרך דירה קו בנין קו רחוב קומה קומת מסד קומת עמודים מפולסת מרתף מבנה משק מבנה עזר המהנדס מדרכה תכנית קומת מתאר תכנית מפורטת תכנית חלוקה .

הם כפי שמוגדרים בחוק .

ועדה מחוזית : הועדה המחוזית לתכנון ולבניה , מחוז הצפון .

ועדה מקומית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה , מבוא העמקים .

החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו .

3- הסימונים בתשריט :

<u>פירוש הסימון</u>	<u>סימון בתשריט</u>
אזור מגורים א'	צבע כתום.....
אזור מגורים ב'	צבע תכלת.....
מרכז אזרחי	פסים. בחום על רקע אפור.....
אזור מסחרי ומגורים	פסים באפור על רקע כתום.....
אזור מלאכה ותעשייה ועירה	צבע סגול.....
שטח לבניני צבור	צבע חום מותחם חום כהה.....
שטח לבית קברות קיים	צבע צהוב משובץ בחום.....
שטח לבית קברות מוצע	צבע צהוב משובץ בירוק.....
שטח למוסדות דת	פסים אלכסוניים בחום על רקע צהוב.....
דרך מאושרת	צבע חום.....
דרך מוצעת או הרחבת דרך	צבע אדום.....
דרך לביטול	פסים אלכסוניים באדום.....
דרך להולכי רגל	צבע ירוק עם פסים ניצבים בירוק.....
שטח צבורי פתוח	צבע ירוק.....
שטח לשירותים הנדסיים	צבע ירוק מותחם שחור.....
שטח תקלאי	פסים אלכסוניים בירוק על רקע התשריט.....
שטח לספורט	צבע ירוק מותחם חום.....
שטח לשירתי דרך	פסים אלכסוניים בסגול על רקע התשריט.....
מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העגול.....
קו בנין (מרווח קדמי)	ספרה ברבעים הצדדיים של העגול.....
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול.....
גבול התכנית	קו כחול רצוף.....
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע.....
גבול גוש	קו מסונן בצבע התשריט.....
קו מתח עליון	קו שלוש נקודות - קו בצבע אדום.....
תחום שיפוט - כפר כנא	קו ירוק מקוטע.....
דרך גישה	צבע ירוק עם פסים ניצבים באדום.....
מבנה להריסה	מלבן עם צבע צהוב וסימון X.....
שטח למעבר קוי חשמל	צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בסגול.....
שטח טעון עיצוב ארכיטקטוני מיוחד	שטח מותחם בקו אדום מקוטע.....

4- חלוקה לאזורים לקביעת התכליות :

הוראות כלליות :

- 4.1- לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצא הקרקע או הבנין .
- 4.2- א- מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים .
 ב- על אף אמור בסעיף 2.4 דלעיל , יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים, כפוף להוראות אלה :-
 1.ב- השמושים המותרים של מבנה עזר יהיו חניה מקורה ומחסן ביתי בלבד
 2.ב- גודל מבנה עזר לא יעלה על 6% משטח המגרש, וגובהו לא יעלה על 2.20 מטרים נטו .
 3.ב- מותר להצמיד את מבנה העזר לגבול הצדי או האחורי של המגרש .
 4.ב- על הקיר הצמוד לגבול המגרש להיות אטום כלפי המגרש השכן, ניקוז הגג יהיה לכוון מגרש המבקש .
 5.ב- אין להקים מבני עזר בתחום המרווח הקדמי, אולם בסמכותה של הועדה המקומית להתיר חניה מקורה בתחום המרווח הקדמי אם יקבע מהנדס הועדה, שהתנאים הטופוגרפיים במגרש אינם מאפשרים פתרון הנדסי אחר כל זאת בתנאי, שהמרחק עד קו הרחוב לא יפחת ממטר אחד .
- 4.3- חנויות , בתי מלאכה , בתי חרושת :
 א- לא יפתחו חנויות או בתי מלאכה או בתי חרושת ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי התכנית .
 ב- למרות האמור בסעיף 4.3 א תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים על פי דעת הועדה המקומית או היועץ לאיכות הסביבה גם באזור מגורים , בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה .
- 4.4- שטח מינימלי למגרש בניה , אחוז בניה מקסימלי , מרווחים וקווי בנין במקומות שאינם מסומנים בתשריט , גובה הבנינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו .
- 4.5- שטח חניה ומיקום חניה :
 א- לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על-פי לוח שיעור חניה בסעיף 8.7 .
 ב- לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באזור כלשהו אם אפשר לדעת הועדה המקומית , להתקינו בקומת קרקע של הבנין .
- 4.6- גובה בנינים :
 הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בנין ציבורי , או בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד , או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום .
- 4.7- איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני :
 לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קמרונים או בעל ערך ארכיטקטוני מיוחד אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית .
 אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי גג קמרון עצמו או הקשתות .
- 4.8- בניה על גבי בניני אבן :
 א- לא תותר בנית קומה נוספת מעל בנין אבן אלא על ידי שימוש באבן
 ב- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבנין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית .

גדרות : 4.9-

- א- על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבוננו, גדר על קו הרחוב המאושר, הגדר תבוצע לפי הנחיות הועדה המקומית לגבי צורתה גובהה, וחומרי הבניה המשמשים להקמתה תוך שמירה על שדה ראיה תקין בצמתים .
- ב- אי הקמת גדר כאמור תהווה סטיה מהיתר הבניה .
- ג- בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף-קטן א' היתרים שיוצאו על-פי סעיף... (רשוי מבנים קיימים שהוקמו ללא היתר) במקרה של חזית חנויות קיימת .
- ד- הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות לגבי צורתן, גובהן וחומרי הבניה של גדרות שיוקמו בגבול הצדי והאחורי של המגרש .

מבנים מסוכנים : 4.10-

הועדה המקומית רשאית להורות לבעל הבנין המהווה מקור לסכנת נפשות לסלקו תוך זמן סביר שיקבע לכך , ובאם לא יענה לפנייתה תהיה לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האמור בהוצאות

בנינים קיימים : 4.12-

הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין קדמי הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין קיים, ובלבד שאין בכך חריגה אל תחום דרך מאושרת .

רשימת תכליות : 5-

5.1- אזור חקלאי :

- א- תותר הקמת מבנים חקלאיים כגון רפתות, לולים, דירים, מחסנים, סככות לשימוש חקלאי וכמוכן יותר עיבוד שטחים בלתי בנויים ללא הגבלה, כמו תותר אחזקת גורן בשטחים לא בנויים, כולל שטחים ציבוריים, בתנאי שנתקבל אישור מהמועצה המקומית ורשות המחזיקה בנכס עד לבנית מבנים בחלוקות אלה, באישור הועדה המחוזית .
- ב- מתקנים לאספקת מים : מתקני ביוב, מתקנים הקשורים להכשרת קרקע ויעור, כבשני סיד במרחק של 200 לפחות משטח בנוי הכל באישור הועדה המחוזית .
- ג- לגבי קוי חשמל התקנתם תהיה בתיאום עם הועדה המחוזית .

5.2- אזורי מגורים א' \ ב' :

- א- בתי מגורים .
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים .
- ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה .
- ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- ה- מוסכים פרטיים ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית .
- ו- חנויות מזון וקיוסקים .
- ז- מספרות ומכוני יופי .

5.3- אזור מסחר ומגורים :

א- השטח מיועד להקמת בנייני מסחר ובידור כגון :

- א.1- חנויות ובתי מלאכה לא רועשים ובלתי מזיקים על דעת הועדה המקומית או היועץ לענייני איכות הסביבה שליד משרד הפנים
 - א.2- מועדונים פרטיים וחברתיים .
 - א.3- משרדים .
 - א.4- בתי קפה ומסעדות .
 - א.5- בתי קולנוע .
 - א.6- מלאכה זעירה שלדעת הועדה אינה גורמת מיטרד לאזור, כגון: חייטות, נגרות, מרפידה, מסגרות, מתפרה, מאפיה וכיו"ב .
- ב- בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות .

5.4- שטח לבנין צבורי :

א- השטח מיועד להקמת בנייני ציבור , כגון :

- א.1- מקומות לפולחן דתי כגון : כנסייה , מסגד וכו' ,
 - א.2- מוסדות חינוך ותרבות .
 - א.3- מגרשי משחקים .
 - א.4- קולנוע .
 - א.5- מרפאות , תחנות לאם ולילד , גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה .
 - א.6- משרדים וכו' .
- לפני הוצאת היתרי בניה בחלקה מעין זו , יש להגיש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי בקנה מידה 1:250 לכל החלקה , אלא אם כן ייבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי היתר בניה אחד .

5.5- שטח ספורט :

א- אזור מיועד לשטח ספורט ומשחק .

- יותר שבילי גישה דרך שטחים אלה בתנאים מיוחדים. בסמכות המועצה או הועדה ליזום תכניות מפורטות לפיתוח שטחים אלה.
- בשטחי ספורט שהופקעו לצרכי ציבור, אין להגביל את הגישה לציבור
- ב- מגרשי ספורט, מגרשי משחקים, בריכות שחיה, מתקני ספורט ומבנה הקשור למגרשי ספורט .

5.6- שטח ציבור פתוח :

- א- ככרות , גנים ציבוריים ונטיעות .
- ב- מתקני משחקים לילדים ובתי-שימוש ציבוריים .
- ג- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים .

5.7- שטח לשירותים הנדסיים :

- ברכת אנגירה למים , מתקנים הנדסיים של הרשות המקומית למים , חשמל , ניקוז וטלפון .

5.8- בית קברות :

- חפירות , סוללות , מצבות ומבני מצבות .
- לגבי בית קברות מוצע , תוגש תכנית מפורטת תוך שמירה על המרחקים , , אשר נקבעו עפ"י הנחיות ת.מ.א. 19 .

5.9- מרכז אזרחי :

- תחנה לאוטובוסים בין-עירוניים או עירוניים לפי תכנית בינוי באישור הועדה המחוזית .
- כתוספת לתחנת אוטובוסים מותר בקומות עליונות משרדים שונים ובקומת קרקע בתי-קפה , מסעדות , חנויות וקיוסקים או פעולות אחרות המתאימות לאיזור תחבורה- הכל כפי שייקבע בתכנית הבינוי הנ"ל .

5.10- אזור מלאכה ותעשיה זעירה :

- כל מלאכה ותעשיה מוסכים לתיקוני רכב , נגריות , מסגריות , תעשית בלוקים , בתי בד , משרדים ואולמי שמחות בקומה עליונה .

5.11- שטח לשירותי דרך :

- מוסכים לתיקוני רכב , מסעדות , בתי קפה , חנויות ומשרדים בקומות העליונות , תחנת תדלוק לפי תכנית מפורטת וכפוף להוראות ת.מ.א. 18 על תיקוניה .

5.12- שטח למוסדות דת :

- מוסדות של הכנסייה , כגון בתי-ספר פרטיים בבניינים לפולחן דתי , בניינים לשימוש הציבור ומבני מגורים לשימוש אנשי הכנסייה . 7\...

5.13 - שטח טעון עיצוב ארכיטקטוני מיוחד :

- בשטח זה יושם דגש על עיצוב ארכיטקטוני מיוחד בנוסף להוראות הבניה לפי טבלת השמושים, כל בקשה להיתר לבניה חדשה, ותוספת בניה באזור זה תחייב הגשת מפה מצבית של המבנים הקיימים הסמוכים למבנה נשוא הבקשה, ובנוסף לכך הועדה המקומית רשאית לדרוש :
- חזית קדמית המראה את הבנין המוצע עם הבנינים הסמוכים.
 - גמר החוץ לבניה יהיה באבן או בטיח שפריץ לבן לפי החלטת הועדה המקומית
 - הועדה המקומית רשאית לבקש שינויים בעיצוב הארכיטקטוני של חזיתות המבנה המוצע, בחומרי בניה בצורת הפתחים ובצורת הגדרות, ומיקום פחי האשפה ...
 - הועדה המקומית רשאית לעצב את התזיתות לאורך דרך מס' 4 ולקבוע מבטים מנחים לצורך מתן היתרי בניה.

5.14 - איסוף אשפה :

יאותר שטח לתחנת מעבר לאיסוף אשפה בתחום תכנית זו על פי תכנית מפורטת שתוגש בנפרד.

5.15 - שטח למעבר קוי חשמל :

שטח פתוח מיועד למעבר קוי חשמל לא תותר בו בניה כלשהיא תותר בו עבודת נטיעה וגינון בלבד. תותר הבניה בשטחי בניה הסמוכים לשטח זה בקו בנין אפס.

6 - דרכים :

- א- בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו, הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר הסלילה תכלול התקנת תעול מי גשם כדרוש לניקוז הדרך.
- ב- בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קוי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטי שדה ראיה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך בתנאי שלא יקטן מקוי בנין שנקבעו לפי תכנית זו.
- ג- הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רחוב בצומת לא יפחת מ- 8 מטרים.
- ד- לא יותרו הקמת בנין ואו בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה.
- ה- חרף האמור בסעיף-קטן ה' רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת רהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- ו- חרף האמור בסעיף-קטן ה' יותרו קוי שרותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד') בשטחי דרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז- 1967.
- ז- תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים ומתחת למפלס התנועה ובתנאי כשתשוכנע הועדה המקומית מכוח הדבר.
- ח- דרך קיימת, המיועדת על-פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל תותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופה.
- ט- דרך להולכי רגל : לא תשמש למעבר כלי רכב ורוחבה לא יפחת מ- 3 מ' או כפי שקיים בתכנית גוש.
- י- דרך גישה : תשמש להולכי רגל ולתנועת רכב לצורך גישה למגרשים ורוחבה לא יפחת מ- 6 מ'.
- יא- הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על-פי חוק לגבי קוי שרות תת-קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה ; ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.
- יב- עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על-ידי הועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הועדה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להפגע מהעבודות האמורות.
- יג- לא תאושר גישה לרכב מדרך אזורית 754 אל המגרשים הגובלים בה אלא באמצעות דרך שרות. היכן שהותרה גישה ישירה לפני אישור תכנית זו, תבוטל הגישה הישירה מיד עם סלילת דרך שרות או דרך גישה חלופית.

7- היטל השבחה :

- א- היטל השבחה יוטל כחוק .
 ב- במבנים חורגים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו והניתנים לאישור על-פי הוראות פרק 7 לתכנית זו ("וישוי מבנים קיימים שהוקמו ללא היתר") תטיל הועדה המקומית היטל השבחה גם על שטחי הבניה החורגים מבחינת שטח בניה, מספר קומות ו\או מרווחים .

8- חניה :

- 8.1- על המבקש היתר בניה להתקין על חשבוננו , בתחום המגרש , מקומות חניה בשעורים המפורטים בלוח שבהמשך נספח זה .
- 8.2- בעת חישוב מספר מקומות החניה לפי הלוח שבהמשך, יעוגל כל חלק של מקום חניה ליחידה השלמה הקרובה. כל שטחי הבניה בלוח הינם שטחים ברוטו . מקומות החניה התפעולית באים כתוספת למקומות החניה הדרושים לרכב פרטי
- 8.3- לגבי תכליות שלא נכללו בלוח, רשאית הועדה המקומית לקבוע את מספר מקומות החניה הדרושים .
- 8.4- בסמכותה של הועדה המקומית לחייב התקנת מקומות חניה נוספים, מעל למתחייב מהשעורים שבלוח .
- 8.5- שעורי החניה שבלוח יחולו על תוספות בניה למבנה קיים, אולם הועדה המקומית תתנה היתר לתוספת בניה בהתקנת מקומות חניה גם עבור המבנה הקיים- הכל במידת האפשר, ובהתחשב בתנאי המקום .
- 8.6- בסמכותה של הועדה המקומית להוציא היתר בניה שלא בהתאם ללוח שעורי החניה בהמשך נספח זה רק אם יקבע מהנדס הועדה, כי התנאים הפיזיים ו\או התפעוליים במגרש או בסביבתו המיידית אינם מאפשרים התקנת מקומות חניה בשעור הנדרש . במקרה של מתן פתור על פי סעיף זה תדרוש הועדה המקומית מבקש ההיתר להתקין את מקומות החניה החסרים במגרש המצוי במרחק סביר מהמגרש נושא הבקשה -הכל במידת האפשר ובהתחשב בתנאי המקום .
- 8.7- לוח שעורי חניה :
 מגורים :

שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי
לדירה מעל 120 מ"ר	לכל דירה
לדירה מעל 120 מ"ר	לכל 3\4
בבית שיש בו יותר מדירה אחת	
לבית בן דירה אחת, מעל 120 מ"ר	לכל 1\2
למעונות סטודנטים או עולים	לכל 2 דירות או לכל 3 חדרי שינה
לבית אבות	לכל 4 חדרי שינה

מסחר :

שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית מקום חניה אחד למשאית
לחנויות כלבו או מרכולים עד 2000 מ"ר	לכל 25 מ"ר	לכל 400 מ"ר
לחנויות אחרות :- א. עד 500 מ"ר ב. עבור תוספת השטח מעל 500 מ"ר ועד 2000 מ"ר	לכל 30 מ"ר לכל 35 מ"ר	לכל 500 מ"ר לכל 700 מ"ר
לחנויות מכל הסוגים : א. תוספת שטח מעל 2,000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר ב. תוספת שטח מעל 10,000 מ"ר	לכל 45 מ"ר לכל 50 מ"ר	לכל 1200 מ"ר לכל 1500 מ"ר

היה שטח לחנויות מכל סוג שהוא, לפי שימוש הקרקע, פחות מ-200 מ"ר, לא יחולו הוראות סעיף זה בכל הנוגע לחניה תפעולית .

משרדים :		
שימוש הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי	מקום חניה תפעולית
שירותי אשנב (בנק, דואר, משרד גביה) משרדים אחרים	לכל 30 מ"ר	בהתאם לקביעת הועדה המקומית .
	לכל 40 מ"ר	

- לגבי יתר השמושים והתכליות ייקבעו מקומות החניה עפ"י תקן החניה הארצי .

9 - ניקוז, תיעול ואספקת מים :

9.1 - ניקוז ותיעול :

- א- הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע ההדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים , ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה , חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול .
- ב- ניקוז של קרקע שעתידיים. לנצלה לפעולות בניה , יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית . היתה הועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד , תהיה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה .

9.2 - ביוב :

- א- לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית , המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית .
- ב- כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית .
- ג- לא תורשה הקמת בנין בכל שטחי התכנית ללא בית שמוש השטיפת מימי רשת מים .
- ד- באזור המגורים א' ו-ב' חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השימוש לבנינים ולציידם בברזי שטיפה , עד המועד שהועדה המקומית תודיע על כך. לא בצעו הבעלים אחרי הודעת הועדה כנ"ל , רשאית הועדה ע"י עובדיה או סוכניה להכנס לנכסיהם של הבעלים ולבצע את העבודות האמורות על חשבון הבעל .

9.3 - אספקת מים :

- א- אסור להניח או לבנות רשת צנורות לאספקת מים בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית . אדם שקיבל תעודת היתר כאמור , חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית , כימית ובקטריאולוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין .
- ב- שום באר פתוחה , בור ציבורי , באר עמוקה , ברכת או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית .

9.4 - חשמל :

- א- מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל וכבלים תת-קרקעיים (במקום סעיף 9.4 בתקנון התכנית)
- המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנן המשון הנמדד מתייל קיצוני של קו חשמל וכמו-כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן :

שטח פתוח (במטרים)	שטח בנוי (במטרים)	
2.25	2.00	1. קו חשמל במתח נמוך:
3.00	2.25	מתייל קיצוני
6.50	5.00	2. קו חשמל במתח גבוה 22 ק"ו
8.50	6.50	מתייל קיצוני

- ב- כל יוזם או עורך תכנית המשנה שטח פתוח לשטח בנוי במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו קיים יפנה לחברת החשמל, במקרים של קוים שהמרווח בין העמודים עולה על הרגיל ייקבעו המרחקים המותרים בהתאם לנסיבות המתחייבות של המקרה .

ג- לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או מאושרים במרחקים הקטנים מ-2.50 מטר מציר כבל מתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים הקטנים מ-200 מטר מציר כבל עד 35 ק"ו, ולא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו\או עיליים בקרבת או מעל לכבלים אלו במרחקים קטנים מהנקובים לעיל, זולת מקרים מיוחדים ובהסכמה בכתב של חברת החשמל ועל פי תנאים שייקבעו.

ד- קוי חשמל שהעתיקתם תדרוש, עקב ביצוע התכנית, יועתקו וזאת על חשבון היוזמים ו\או המבצעים ובתאום מראש עם חברת החשמל

ה- חפירה, חציבה או כריה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל סעיף זה מתייחס לעבודות חפירה, חציבה או כריה שאינן חלק כריה וחציב לפי ת\מ\א\14.

1. חפירה, חציבה או כריה המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהן טוענות היתר, ובין שאינן טוענות היתר לפי החוק טעונות אישור חב' החשמל.

מצייר כבל תת-קרקעי	כלים מכניים	עבודת ידיים
מטר 3	2.5 מטר	מטר 2.5
מטר 5	2.5 מטר	מטר 2.5
מטר 5	5 מטר	מטר 5
מטר 10	10 מטר	מטר 10

2. לא יבוצעו עבודות חפירה, חציבה או כריה גם במרחקים העולים על המרחקים הנ"ל. באם תנתק אפשרות גישה חופשית לעמוד או לכבל בעקבות ביצוען של אותן עבודות.

למרות האמור בסעיפים 2,1 לעיל, ניתן לחרוג מהתנאים הנ"ל בכפוף לאישור בכתב מחברת החשמל ועל פי התנאים הבטיחותיים המתחייבים.

ו- אסור להתקין או לבנות תחנות דלק או מתקני דלק אחרים מחסנים לחומרי נפץ, לחומרים דליקים או לחומרים מסוכנים אחרים, בין אם מתקנים או מחסנים כאלה נמצאים בבנינים או לאו ולא יינתן היתר בניה, לכן במרחקים קטנים מקו חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים מהמרחקים שייקבעו בכל דין, או בהעדר קביעה בדין שייקבעו בהתיעצות עם חברת החשמל ועם משרד העבודה.

9.5- הרחקת אשפה :

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש אשר יסומן בתכנית ההגשה.

9.6- אמצעים תברואתיים :

לפני פיתוח של קרקע בגדר תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעה של תכנית כלשהי למלא, עד להוציא ההיתר, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים תברואתיים נגד מלריה או מחלות אחרות.

10- נטיעות עצים ושמירתם :

א- הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעות עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

ב- לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג- הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

זו זה יכול לדרוש מהבעל לזמר, לדלל, לתמוך ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו. ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואתורו של כל מטע חדש.

ד- בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסקה א' ו ב' בסעיף זה, יהיו אחראים לשמירתם של העצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק למניעת הישנותו של נזק זה.

ה- לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' מסעיף זה, אחרי שנדרש לעשות כן בצו מאת הועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהיכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה.

האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוז בניה מקסימלי	גובה בנין מקסימלי ומס' הקומות המותר	מרווחים במטרים	
				קדמי	צדדי ואחורי
מגורים א'	400 או כפי שקיים .	36% בקומה למגורים ועוד 6% בקומת קרקע למבני עזר או משק חקלאי למעט המקלט ס"ה 114%	עד 12 מטר 3 קומות + ק.ע. עד 2.20 מ' קומת מסד. או קומת מרתף	לפי התשריט 3 מ' לגבי דרכים שאינן מופיעות בתשריט.	3 או 0 לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית וללא פתחים בקיר המשותף
מגורים ב'	200 או כפי שקיים .	50% בקומה כולל מבני עזר למעט המקלט ס"ה 100% .	עד 9 מטר 2 קומות + ק.ע. עד 2.20 מ' קומ. מסד או קומת מרתף .	לפי התשריט 3 מ' לגבי דרכים שאינן מופיעות בתשריט.	2 או 0 לפי תכנית בינוי כאמור לגבי אזור מגורים א' .
מסחר + מגורים	250 או כפי שקיים .	50% בקומת קרקע ו- 30% בקומות העליונות, כולל מבני עזר למעט המקלט ס"ה 110%	גובה כולל עד 12 מ' 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בגובה 5.0 מ'	לפי התשריט 3 מ' לגבי דרכים שאינן מופיעות בתשריט.	כמו מגורים א'
שטח לבניני ציבור. ושטח למוסדות דת	500	40% בקומה	עד 12 מ' 3 קומות + קומת מרתף או 2 קומות + ק.ע. מפולשת	לפי התשריט 3 מ' לגבי דרכים שאינן מופיעות בתשריט	3 מ'
שטח למרכז אזרחי	250 ועל פי תכנית בינוי כוללת לאזור באשור הועדה המחוזית.	50% בקומה	לפי אזור מסחרי + מגורים .	לפי התשריט 5 מ' לגבי דרכים שאינן מופיעות בתשריט	לפי תכנית בינוי באשור הועדה המקומית .
מלאכה ותעשייה ושירותי דרך שאינם תחנת תדלוק	500 מ"ר או לפי ת.	40% או לפי ת. מפורטת	2 קומות ועד 12 מ' או לפי מפורטת	לפי התשריט אך לא פחות מ-	4 מ' לגבי מגרשים הסמוכים לאזור מגורים קו הבניה יהיה 10 מ'
לגבי תחנת תדלוק תאושר על פי תכנית מפורטת .					

12- חלוקת משנה :

- א- תותר חלוקת משנה לחלקה , יותר ממבנה אחד ע"י תכנית חלוקה שתוכן ע"י מודד מוסמך בהסכמת כל בעלי החלקה ותאושר על-פי פרק ד' לחוק התכנון והבניה .
- ב- באזור מגורים ב' , לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ- 200 מ"ר , בשטח המיועד למגורים ומסחר מעורב , לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ- 250 מ"ר . בשטח מגורים רגיל לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ- 400 מ"ר .
- ג- חלוקת משנה של חלקות השומות , שגודלן עולה על 5 דונם , תדרוש הגשת תכנית מפורטת בקנה מדה 1:1250 או 1:500 לפי דרישת הועדה המקומית בתנאים מיוחדים רשאית הועדה לקבוע שהיא עצמה תכין את התכנית .
- ד- בתכנית החלוקה יש לסמן את כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי צבור .
- ה- שבילים וסמטאות , המיועדים לתנועת כלי רכב אך אינם מסומנים בתשריט תכנית זו כדרכים , יירשמו בתכנית החלוקה כשבילים פרטיים , המהווים רכוש משותף של בעלי המגרשים בחלקה . רוחבם של שבילים אלה לא יפחת מ-6 מטרים .
- ו- לא תאושר תכנית חלוקה אלא אם כן תינתן לכל חלקת משנה גישה מדרך צבורית או משביל פרטי כאמור בסעיף -קטן ה' לעיל .
- ז- לא ינתן היתר בניה אלא אם כן סומנה דרך גישה לחלקה על גבי הבקשה להיתר בניה .

13- הריסת מבנים :

- א- כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת - מיועד להריסה .
- ב- המבנים המסומנים ב- X והצבועים בצהוב , יהרסו על ידי הועדה המקומית תוך שנתיים מעת אישורה של תכנית זו , בהיות הריסתם חיונית להסרת מפגעי בטיחות קיימים .
- ג- הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת הדרך כחוק ולאחר מתן הועדה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד בצוע ההריסה .
- ד- בסמכותה של הועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת , בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ו/או להרחבתה , ובלבד שמלואו הוראות סעיף - קטן ג' לעיל .
- ה- בכל מקרה של בקשה לתוספת בניה במגרש , שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או בחלקו אל תחום דרך מאושרת , יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת בהריסה על ידי מבקש ההיתר של אותו חלק מהמבנה המצוי בתחום הדרך .

היעוד	שטח בדונמים	אחוז
מגורים א' מאושר 1160,030 ד' נוסף 339,235 ד'	1499.625	59.10
מגורים ב'	144.300	5.70
מרכז אזרחי	6.100	0.20
אזור מסחרי ומגורים	69.200	2.70
אזור מלאכה ותעשייה ועירה	113.580	4.50
שטח לבנין צבורי	70.010	2.90
שטח לבתי קברות	26.210	1.00
שטח למוסדות דת	8.470	0.30
שטח לשירותי דרך	7.000	0.30
שטח צבורי פתוח	41.950	1.70
שטח למעבר קוי חשמל	11.150	0.40
שטח לשירותים הנדסיים	1.000	0.00
שטח חקלאי	10.500	0.40
שטח לספורט	24.400	1.00
דרכים	502.505	19.80
ס"ה שטח התכנית	2536.-	100.00

15- נוהלי אישור היתרי בניה :
יש לצרף לבקשה להיתר בניה תכנית של המגרש (החלוקה לפי הרישום בטאבו), תכנית עשויה ע"י מודד מוסמך וחתומה על ידו וע"י כל בעלי החלקה. בתכנית יסומנו כל המבנים והעצמים הקיימים, עם סימון כל חלוקת המשנה שנעשתה ושעליה יוסכם. בתכנית זו יופיעו סימוני דרכים, שבילים והולכי רגל, גדרות ומגבלות נוספות הנובעות מתכנית זו, בחתימת מהנדס הועדה נושאת תאריך של לפחות 30 יום לפני יום הגשת הבקשה לוועדה המקומית כל זה לפי תקנות התכנון והבניה 1970.

17-הפקעה ורישום :
מקרקעין המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי פרק ח' לחוק וירישמו לטובת כפר כנא.

חתימות

יוזם התכנית :  כפר כנא

עורך התכנית

תאריך : 3.3.1991

משרד המבחנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

5942 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.10.90 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

5942 הודעה על אישור תכנית מס.

3963 פורסמה בלוקט

1431 מ"ר 16.1.92