

306.08 4/08

מתן תוקף 2.5.08

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
01-06-2008
נתקבל
נצרת עילית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל תחתון

תוכנית מתאר מפורטת מס' ג/14729 "מתחם קבר יתרו"

שינוי לתוכנית מופקדת ג/6383

הודעה על אישור תכנית מס' 14729
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5849
מיום 4.9.08

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
תוכנית מתאר מפורטת תוכנית מס' ג/14729 "מתחם קברי יתרו" המהווה שינוי לתוכנית 196
אישור תכנית מס' 14729
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה החליטה
ביום 11.9.08 לאשר את התכנית
הנדל"ל גדי

שם התוכנית 1.1

תוכנית מתאר מפורטת תוכנית מס' ג/14729 "מתחם קברי יתרו" המהווה שינוי לתוכנית 196 מופקדת ג/6383.

מקום התוכנית 1.2

התוכנית ממוקמת ממזרח לשמורת נוף קרני חיטים ודרומה לכפר יתרים במתחם התחום סגור התוכנית המוכרז של קבר הנביא יתרו ומהווה הקלה בתחום המוגדר כמשאבי טבע.

נ.צ. צפון דרום 746/000 - 745/375

נ.צ. מזרח מערב 242/875 - 242/250

חלקי חלקות	חלקות	מס' גוש
1		17308
129,127,77	110-107,101-83 139,138,119,118,116,114,144,143	17329
106,100,88,86,85	126,105,102,101,99-89,87	17330
,95 ,92 ,80,76,75,73,72,71,60,59,7	,74 ,70-68 ,66-61 ,58 , 56-54 ,16-8	17331
97	99 ,98 ,96 , 87 ,86 ,82 ,81 ,79 ,77	
58,56		17332

שטח התוכנית 1.3

341.62 דונם (מדוד גרפית במחשב).

1.4 בעלי ענין

- בעלי הקרקע:** - מנהל מקרקעי ישראל (כל החלקות למעט גוש 17331 חלקה 66)
 קרית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עילית
 טלפון: 04-6558211; פקס: 04-6558263.
 - העדה הדרוזית בישראל נבי שועייב - גוש 17331 חלקה 66.

יזם ומגיש התוכנית: מקאם נביא שועייב (יתרו) - עה"ש - חיטין
 ת.ד. 1 כפר ג'וליס 24980
 טלפון: 04-9963505; פקס: 04-9962545

עורכי התוכנית: דינה אמר (10441) אברהם קוריאל (38571) אדריכלים
 דרך הים 67, חיפה
 טלפון: 04-8371190; פקס: 04-8371269

1.5 א' החלטת מוסדות תכנון ארציים

א. החלטת הולנת"ע מתאריך 27.12.05.

1. תמ"א/31 - הולנת"ע מאשרת עפ"י סעיף 12.5 בתמ"א/31 - בניה בשטח משאבי טבע.
2. תמ"א/8 - הולנת"ע מאשרת גריעה של 34.5 דונם מגן לאומי קרני חיטין.
3. תמ"א/13 - הולנת"ע מאשרת הוספת קבוצת שימוש 19 "מוסדות דתיים" בשטח נב"ט עבור תוכנית מתחם קבר יתרו.
4. הולנת"ע מאמצת את החלטות מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע מיום 8.12.05.
5. הועדה המחוזית תקבע שלביות לפיתוח השטח המיועד למדרשה (ממזרח למערב).
6. לגבי אזור המדרשה הדתית ייכתב בהוראות התוכנית כי:
 1. המגורים ישמשו, על בסיס זמני, לחניכים ולסגל.
 2. לא יכללו שירותי אכסון למבקרים.
 3. זכויות במקרקעין לא ינתנו לחלוקה.
7. ייקבע בתוכנית כי פתרון ביוב יהיה תנאי למתן היתרים.
8. הועדה מפנה תשומת לב הועדה המחוזית להשלמת בדיקת התוכנית מול מערכת הבטחון.

ב. החלטת המועצה לגנים לאומיים ושמורות טבע מיום 8.12.05.

1. מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע ממליצה לאשר את הגריעות והתוספות ע"פ כל התוכניות, תמ"א/8, תמ"א/31, תמ"א/13 ותמ"מ/2 - בכפוף להוספת המסמך הנופי כולל החוראות הנגזרות ממנו, כמסמך מחייב.
2. מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע ממליצה שהועדה המחוזית תוודא שתושב הנגישות הרגלית מגן לאומי קרני חיטין לקבר יתרו.
3. מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע ממליצה לועדה מחוזית על שיקום המדרון הצפוני לאלתר, בהתאם למסמך הנופי.

4. מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע מבקשת ששיקום המדרון יתואם מול רטיג כדי למנוע מינים פולשים.
5. מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע ממליצה לבחון בשנית את הצורך בסככת אוטובוסים, מנקודת ראות נופית.
6. מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע ממליצה לאשר להכרזה את הגן הלאומי קרני חיטין.

ג. החלטת הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים מתאריך 5.3.2007
 תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה שיקום המדרון הצפוני בהתאם להמלצת מועצת גנים ושמורות והחלטת הולנת"ע.

1.5 ב' יחס לתוכניות אחרות		
א.	ת.מ.א. 31	התוכנית מהווה שינוי לת.מ.א. 31 - בת.מ.א לא מצוין מתחם קבר יתרו. עפ"י מפת ייעודי קרקע, השטח נמצא בשטח נוף כפרי פתוח ובשמורות טבע וגנים לאומיים. עפ"י מפת משאבי טבע, השטח נמצא בתחום משאבי הטבע. בהחלטת הולנת"ע מיום 27.12.05 אושר ע"פ סעיף 12.5 בתמ"א 31 בניה בשטח משאבי טבע.
ב.	ת.מ.א 35	תוכנית זו אושרה להפקדה בתאריך 16.8.05, לפני אישור ת.מ.א. 35 ע"פ סעיף 17.3 בת.מ.א 35 - תופקד התוכנית וזאת ע"פ דיון ואישור הולנת"ע מתאריך 27.12.05.
ג.	ת.מ.מ. 2	התוכנית מהווה עדכון לת.מ.מ. 2.
ד.	ת.מ.מ 9/2-	אין ציון של מתחם קבר יתרו. השטח נמצא בתחום שטח מוגן מפיתוח ובשטח מותנה לפיתוח.
ה.	ת.מ.א. 8	התוכנית מהווה הקלה בתחום המוגדר כגן לאומי. התכנית המוצעת גורעת 11.21 דונם משטח הגן הלאומי עבור אתר מורשת (בשטח זה קיים חלק ממבנה הקבר) וכן גורעת 23.33 דונם עבור שטח שיוגדר לש.פ.פ ותאסר בו בניה. התכנית מציעה הרחבת הגן הלאומי ב- 71.3 דונם. בהחלטת הולנת"ע מיום 27.12.05 אושר גריעה של 34.5 דונם מגן לאומי קרני חיטין.
ו.	ת.מ.א 3	דרך 7717 נגרעה מתחום התכנית עפ"י החלטה 11/ב'.
ז.	ת.מ.א 13	השטח מסומן ע"פ ת.מ.א. 13 כנב"ט. בהחלטת הולנת"ע מיום 27.12.05 אושרה הוספת קבוצת שימוש 19, מוסדות דתיים בשטח נב"ט, עבור תוכנית זו.
ח.	ג/3883 -	התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג/3883 מופקדת שאושרה ע"י הועדה המחוזית למתן תוקף בתאריך 8.2.95, אך לא פורסמה לאישור.
ט.	ג/12894	התוכנית מהווה שינוי לתוכנית דרך גישה לאתר שפורסמה למתן תוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית

- א. תקנון בן 17 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:1250 (2 גליונות) - מסמך מחייב בנושא גובה מבנים, דרכי גישה, שטחים לפיתוח נופי. המסמך מנחה - בקוי המתאר של המבנים המוצעים.
- ד. נספח תנועה וחניה - מחייב בכניסות והיציאות לאתר. מנחה, בנושא חניה ודרכים פנימיות.
- ה. נספח ניקוז וביוב (2 גליונות).
- ו. נספח נוף הכולל הוראות - נספח מחייב באופי וסוג העצים, מנחה בנושא פרטים וקווי מתווה, בהתאם להחלטת המועצה לגנים לאומיים ושמורות טבע סעיף 1.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

הכנה	7.4.04
עדכון 1	14.6.04
עדכון 2	16.1.05
עדכון 3	5.5.05
עדכון 4	25.9.06
עדכון 5	5.12.07
עדכון 6	2.05.08

העברה לדין בועדה מחוזית

הערות הועדה המחוזית - ישיבה 6.4.05

תוכניות להפקדה

תוכניות למתן תוקף/דין מחוזית ישיבה 25.3.08

למתן תוקף

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

באור סימני התשריט

1.9

קו כחול עבה	גבול תוכנית מוצעת
קו מקוטע כחול	גבול תוכנית מאושרת/מופקדת
קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים	גבול גוש
מספר מוקף משושה בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה
קו בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
מספר מוקף משושה בצבע ירוק מקוטע	מספר חלקה לביטול
קו בצבע ירוק מקוטע	גבול חלקה לביטול
ספרה עם עיגול בצבע שחור	מספר מגרש מוצע
קו שחור דק	גבול מגרש מוצע
קו מקוטע אדום	קו בנין
קו ארוך קו קצר בצבע אדום	קו בנין למבנים משולבים בפיתוח
אות רומית	מספר קומות
קו נקודה קו בצבע אדום	קו חשמל
קו נקודה קו בצבע אדום עם איקסים	קו חשמל לפירוק
קו שתי נקודות קו בצבע שחור	גבול אתר עתיקות
ספרה ברביע עליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברביע צידי של עיגול	מרווח קדמי מדרך
ספרה ברביע תחתון של עיגול	רוחב דרך
שטח צבוע ירוק עם שיבוץ ירוק	גן לאומי
שטח צבוע ירוק עם שיבוץ ירוק מותחם קו ירוק עבה	גן לאומי - נבי שועייב
שטח ירוק לבן לסרוגין	שטח חקלאי
שטח צבוע ירוק	ש.צ.פ. (שטח ציבורי פתוח)
שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	ש.פ.פ. (שטח פרטי פתוח)
שטח צבוע כתום מותחם חום	אתר מורשת - הקבר
שטח צבוע כתום מותחם חום מקווקו ירוק	אתר מורשת - מתחם כניסה
שטח צבוע כתום מותחם חום מקווקו חום	אתר מורשת - מדרשה
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת מאושרת
טיוט בצבע אדום	דרך לביטול
קו מקוטע שחור עבה	גבול מתחם בינוי
אות מודגשת	מספר מתחם בינוי
מרובע מנוקד	בנין קיים
קו צהוב שחור לסירוגין	תמ"מ 2 - גן לאומי
קו כחול שחור לסירוגין	תמ"א 8 - גן לאומי
קו סגול	תמ"א 31 - שטח משאבי טבע

1.10 טבלת שטחים

תכנית מוצעת		תכנית מאושרת		יעוד השטח
% משטח כולל	שטח (דונם)	% משטח כולל	שטח (דונם)	
-	-	2.25%	7.68	אזור מוסדות דת
-	-	0.45%	1.54	אזור המעיין
-	-	1.00%	3.42	רחבת כנסים
-	-	2.59%	8.86	אזור מלונאות
-	-	0.37%	1.27	אזור מסחרי משולב מוסדות
-	-	5.42%	18.50	שטח ציבורי פתוח
18.06%	61.70	-	-	שטח פרטי פתוח
7.15%	24.43	-	-	אתר מורשת - מתחם הקבר
16.47%	56.28	-	-	אתר מורשת - מתחם כניסה
7.95%	27.16	-	-	אתר מורשת - מדרשה
47.66%	162.82	30.99%	105.86	שטח לגן לאומי
1.12%	3.80	51.24%	175.04	שטח חקלאי פתוח
1.59%	5.43	5.64%	19.28	דרכים וחניה
-	-	0.05%	0.17	דרך הולכי רגל
100.00%	341.62	100.00%	341.62	סה"כ שטח

פרק 2 - מטרות התוכנית ועקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית

מטרת התוכנית להגדיר את גבולות המתחם הקדוש לעדה הדרוזית ולקבוע מדיניות לפיתוח השטח ובניתו בשנים הבאות תוך התייחסות לצרכי העדה ולמסורתם. התוכנית כוללת את המבנים ומערכות התשתית הנחוצים למטרה זו.

2.2 עקרי הוראות התוכנית

- א. הגדרת השטח כ"מתחם מורשת" וחלוקתו למתחמים (מתחם הקבר, מתחם הכניסה, מדרשה). קביעת אזור המקיף את מתחם המורשת שיוגדר כשטח פרטי פתוח וייעוד לפיתוח נופי בלבד.
- ב. קביעת אזורי הבניה ושטחי הבניה המותרים בכל אחד מהמתחמים בהתחשב בתפקוד ובפונקציות אותן הם ממלאים במרכז הדתי של העדה הדרוזית.
- ג. קביעת הוראות בניה בהתייחס לאופי המתחמים, שלבי בניה והפיתוח, גובה הבנינים וכדומה.
- ד. קביעת עקרונות התכנון למערכת דרכים פנימיות ואזורי חניה לרכב פרטי ורכב ציבורי.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח הנופי תוך התחשבות בערכי הנוף הייחודיים של האתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

סה"כ שטח עקרי מ"ר	
	<u>אתר מורשת - מתחם הקבר</u>
7,500	אזור הקבר מבני מנהלה, הסלון (מבנה קיים)
(כ-3500 קיים + 4000 מוצע)	
	<u>אתר מורשת - מתחם כניסה</u>
3500	חניה, מבני שירות
12,000	<u>אתר מורשת - מדרשה</u>
23,000 מ"ר	סה"כ

(21.32% אחוזי בניה)

3.1 רשימת תכליות

א. אתר מורשת

מיועד לפיתוח האתר הקיים של קבר נביא שועייב כמרכז דתי ומרכז מורשת לעדה הדרוזית.

המרכז יכלול: מבנה הקבר, הסלון (אולם התכנסות), חדרי מנהלה, אולם נדרים והמבנים המשרתים אותו, מעונות עובדים, מדרשה והמבנים המשרתים אותה, חדרי אכסון למבקרים ותלמידים, חדרי אוכל, שירותים, מסחר לשימוש המבקרים (מזנון, מזכרות וכד' בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר), תחנת משטרה, תחנת הצלה, תחנת מכבי אש וכל שירות הנדרש לשמירת הסדר הציבורי.

האתר יחולק ל-3 מתחמים כאשר לכל מתחם האפיון שלו.

האתר יכלול - פיתוח סביבתי: חניה לרכב פרטי וציבורי, אזור לפיקניקים, רחבות התכנסות, אמפיתאטרון ואזורי גינון.

מבני תשתית: חדרי טרפו, מכון שאיבה, מכון טהור מים וכד'.

1.א אתר מורשת - מתחם הקבר: (מתחם המסומן בתשריט באות "א").

האתר הבנוי כולל את מבנה הקבר, הסלון (אולם התכנסות), חדרי מנהלה, אולם נדרים והשירותים הנלווים להם. יותר להרחיב את המבנה הקיים בבניה צמודה במטרה להרחיב את השרותים הדרושים לפעילות הדתית. הבניה תבוצע בסגנון מותאם לקיים ותהווה חלק אינטגרלי ממנו. יותר הקמת שירותים לציבור ושירותי תשתית שישולבו בקירות תומכים.

2.א אתר מורשת - מתחם כניסה: (מתחם המסומן בתשריט באות "ב").

המתחם יפותח ברובו כרחבת כינוסים, אזורי חניה ופיקניק, אמפיתאטרון ליד המעיין, אזורי גינון ומבנה תשתיות.

בכניסה לאתר ייבנה מבנה שיתן שירותים כלליים כמזנון, חנות מזכרות, תחנת מגן דוד, תחנת משטרה, אולם נדרים ושירותים. המתחם יכלול חניה לרכב ציבורי וחניה לרכב פרטי.

3.א אתר מורשת - מדרשה: (מתחם המסומן בתשריט באות "ג").

המתחם ממוקם במורד הגבעה שאינה נצפית ממתחם הקבר. המתחם מיועד להקמת מדרשה דתית ופנימיה לנוער בין גילאי 14 ל-20.

יותר הקמת מבנה כיתות, אולמות התכנסות, מעונות, חדרי מנהלה, ספרייה וכד', הכל לפי פרוגרמה שתאושר כחלק מהיתר הבניה.

המגורים בפנימיה ישמשו על בסיס זמני לחניכים ולסגל. לא יכללו שירותי איכסון למבקרים. זכויות במקרקעין לא ינתנו לחלוקה.

שלביות ביצוע לפיתוח השטח המיועד למדרשה (ממזרח למערב) תתואם עם הועדה המחוזית לפני מתן היתר הבניה וזאת בהתאם להחלטת הולנת"ע.

ב. שטח פרטי פתוח

מיועד לאזור פיתוח - הקמת טרסות, מסלעות, גינון, נטיעת עצים. יותר שילוב מבני תשתית כבריכות מים, חדר טרפו וכד', בתנאי שישולב נופית בסביבתו.

ג. שטח לגן לאומי

שטח המיועד לגן לאומי ע"פ חוק "גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998".
רשימת עצים תתואם עם רשות הגנים הלאומיים ובאישור רשות העתיקות.

ד. דרך

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

ה. שטח חקלאי

שטח שיישמר במצבו הטבעי. יותרו גידולים חקלאיים בלבד ואסורה כל בניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת זכויות הבניה.

שם האזור	מתחם	גודל מתחם מינימלי	קווי בנין			אחוזי בניה				גובה בניה מקסימלית		
			קדמי	אחורי	צדדי	מעל מפלס הכניסה*	שטחים עיקריים	שטחי שירות	תכסית %	סה"כ	מ"י	מ"י מקומות
אתר מורשת	מתחם א' הקבר	24,000	עפ"י המסומן בתשריט			8,000	7,500	500	15%	8,000	5 לא	25.0 לא כולל כיפה
	מתחם ב' כניסה	55,000	עפ"י המסומן בתשריט			4,000	3,500	500	5%	4,000	2	8.0
	מתחם ג' מדרשה	26,000	עפ"י המסומן בתשריט			13,500	12,000	1,500	25%	13,500	סה"כ 4 (2 בחתך)	16.0

* יותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור ועדה

מקומית.

הערות:**1. מתחם הקבר (א)**

השטח העקרי כולל בניה קיימת בהיקף של כ-3500 מ"ר. בהיתר בניה שיוגש למתחם זה ידרש לכלול פירוט מדויק של שטחי הבניה הקיימים.

2. יותר להעביר שטחים (עקרי ושירות) ממתחם למתחם בהיקף של לא יותר מ-10% מהמפורט בכל מתחם.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות ארכיטקטוניות

1.א קווי בנין

בתשריט מסומנים קווי בנין. איתור הבנינים מסומן בנספח הבינוי ומהווה הנחיה ביחס לצורה וכיוון הבנין.
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי באיתור הבנינים בתנאי שתוראה תוכנית בינוי למבנן בשלמותו והשתלבות עם המבנים הגובלים.

2.א גובה בנינים

מספר הקומות מפורט בטבלת הוראות בניה.
בכל מקרה גובה בנין במתחם א' ו-ב' לא יעלה על גובה בסיס הכיפה שעל קבר יתרו שהוא $156.50+$ (גובה רום הכיפה 162.11).
גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים ולא יעלה על הגובה הקבוע בטבלת זכויות והוראות בניה. כל שינוי בגובה יהווה סטיה ניכרת מהתוכנית.

3.א חלוקה למתחמים

התוכנית כוללת חלוקה ל-3 מתחמים. נספח הבינוי מפרט את החלוקה למבנים, יעוד המבנים, גישת רכב וכד'.

מתחם א' - עיקר הבניה במתחם קיימת. בעתיד תתווסף בניה למבנן הקיים, או תבוצע בניה חדשה במשולב לקיים.
היתר בניה שיוגש יכלול את הישן והחדש והשילוב ביניהם. יותר ביצוע מבנה שרותים חבוי בקירות תומכים, כחלק מהפיתוח הנופי.

מתחם ב' - אזור הכניסה. תבוצע ככר תנועה וגישה לחניה מגוננת, תחול חובת שתילה בין מפרץ חניה אחד לשני. באזור הכניסה יבוצע מבנה שיכלול שירותי הצלה ושיטור, מזנון חנויות, מבנה נדרים וחניה לרכב ציבורי. השטח המסחרי לא יעלה על 500 מ"ר ברוטו.
בחזית המתחם ולאורך הקיר התומך תוקם טיילת נופית עם אזורי ישיבה.

מתחם ג' - אזור המיועד למדרשה שתכלול חדרי לימוד, חדרי התכנסות, ספריה וכל השירותים הנלווים ואזור אכסון כולל השירותים הנלווים.
המבנים יהיו מדורגים ויותאמו לנוף: גוש מבנה לא יעלה על 2 קומות, עצי הזית הקיימים ישתלו מחדש בתחומי המתחם בהתאם לתוכנית מפורטת של אדריכל נוף.

תאור המתחמים ועקרונות הבינוי בהם יחד עם נספחי הבינוי יהוו בסיס לתכנון המבנים במתחמים השונים, כאשר צורת הבניינים בנספח הבינוי הנם אילוסטרציה בלבד.

חומרי בניה

4.א

חומר הבניה של קירות החוץ של כל המבנים שייבנו באתר יהיה מבוסס על שימוש באבן בגוון בהיר צהבהב בדומה לקיים. יותר שימוש בעץ מלא להקמת מבנים נופיים כפרגולות, ספסלים וכד'.
קירות תומכים יבנו מאבן בניה במידה והם מהווים המשך למבנה.
קירות תומכים נופיים יותר בניה מאבן מקומית כחיפוי, או בנית קירות כובד.

פיתוח סביבתי וערכי נוף

5.א

1. מתן היתר בניה מותנה בהגשה של תוכנית פיתוח ערוכה על ידי אדריכל נוף על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך שתכלול ותתיחס לערכי הנוף הקיימים במקום.
2. תוכנית הפתוח תוגש בו זמנית עם הבקשה להיתר ותהווה חלק ממסמכי ההיתר.
3. תוכנית הפיתוח תכלול:
 - א. מפוי עצים קיימים.
 - ב. הוראות לאופן ביצוע הפירה ומילוי על מנת למנוע שפכי קרקע.
 - ג. הוראות בניה של קירות התמך ובין היתר הוראות בנושאי גובה וחומרים כולל ציפוי.
 - ד. הוראות מחייבות לגבי אמצעים שיינקטו בטרם כל עבודת פיתוח ובניה, אשר יבטיחו באופן מוחלט מניעת גלישת חומר חציבה ומלוי למדרונות הן על ידי בנית קירות תומכים והן על ידי הקמת אמצעי מיגון חלופי - בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ה. הוראות לשיקום נופי, כולל צמחיה, נטיעת עצים בוגרים וכל נושא אחר שידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית.
4. יתוכנן ויבוצע שביל למטיילים שיקשר את גן לאומי קרני חיטין למתחם המורשת. שער הכניסה הרגלי יהיה דרך מתחם ג - המדרשה. מיקום מדויק של השביל יקבע בתוכנית הפיתוח המהווה תנאי להיתר בניה, ויאושר ע"י רשות הגנים הלאומיים. (בהתאם להחלטת הולנת"ע סעיף 2).

5. המדרון הצפוני ישוקם שיקום נופי. ביצוע העבודות בשטח יהווה תנאי להיתר בניה ראשון שיוגש באחד מהמתחמים. התכנון הנופי של המדרון הצפוני יתואם ויאושר ע"י רשות הגנים הלאומיים, כדי להמנע מגלישות קרקע ופגיעה בנוף הטבעי הקיים. התכנון יכלול רשימה מפורטת של הצמחיה לשתילה. (בהתאם להחלטת הולנת"ע סעיפים 3 ו-4).

6.א תנאים למתן היתר בניה

1. מתן היתרי בניה וסלילה בתחום התוכנית טעונים אישור הועדה המקומית. הבקשות להיתר הבניה תוגשנה בלווי המסמכים המפורטים בתוכנית זו והם יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשות להיתר. אישור ועדה מקומית לתוכנית בינוי של המבנן בשלמותו בו כלול הבנין נשוא הבקשה להיתר, פיתוח סביבתי וכד' הוא תנאי מוקדם למתן היתר לבנין. תוכנית הבינוי למבנן תוגש על רקע מפת מזידה של מודד מוסמך ותכלול את כל הבנינים המוצעים במבנן, גובה הבנינים, ככרות, קירות תומכים וכל פרט תכנוני אחר שידרש. התוכנית תוגש בלווי חתכים וחזיתות.
2. ביצוע בפועל של תוכניות מים וביוב המאושרות על ידי משרד הבריאות.

7.א סלילת דרכים וחניות

- א. הדרכים במתחם הנן פרטיות ובבעלות "מקאם נביא שועייב (יתרו) עה"ש-חיטיין". הדרכים סומנו על גבי התשריט לתבנת עקרונות התוכנית בלבד, מבלי לפגוע בחלות פקודת התעבורה בדרכים ותקנותיה עליה. הדרכים הפרטיות יסללו ויתוחזקו על ידי יוזמי התוכנית.
- ב. נספח תנועה וחניה מנחה מהווה חלק ממסמכי התוכנית. התוכנית מציעה כניסה מבוקרת ולאחריה ככר תנועה שתפצל את התנועה לאזור החניה והמדרשה ולעליה למתחם הקבר. פתרונות החניה יהיו תואמים את היקפי הבניה המוצעים וביצועם יהיה בהתאם לשלבי הביצוע של הבניה.

ב. תשתיות

1.ב מים

- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2.ב. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז בכל שטח התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית (כנרת).

3.ב. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
לא יינתנו היתרי בניה ללא ביצוע בפועל של תוכנית מים וביוב המאושרת על ידי משרד הבריאות.

4.ב. יסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מ'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ3- מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ1- מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ0.5- מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5.ב. אשפה

סדורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ויסומן בהיתר הבניה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1.ג. חלוקה

1. תוכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט ובהסכמת הבעלים.
2. לא ניתן לחלק את השטח לחלוקת משנה, הקטנה מהקבוע בטבלת הזכויות. חלוקה השונה מהוראות החלוקה הקבועים בתוכנית זו, תהיה סטיה ניכרת.
3. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2.ג. הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לאישיות משפטית הכשירה לחיובים, זכויות ולפעולות משפטיות, המייצגת את העדה הדרוזית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.ג. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי חישוב וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4.ג. מבנים קיימים

כל המבנים הקיימים בשטח יהיו במעמד חוקי עם כניסת תוכנית זו לתוקף. אישורם יהיה בכפוף להיתר בניה שיוצא מכח תוכנית זו.

5.ג. תנאים לביצוע התוכנית

1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים - יהיה אישור תוכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות השלביות המפורטים בסעיף א.3 ברשימת התכליות - "אתר מורשה - מדרשה" (ראה עמ' 7).

- 6.ג חניה
 חניה תהיה בתחום המתחם בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש.
- 7.ג עתיקות
1. שטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
 3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
 6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או החלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
- 8.ג מקלטים
 יוזמי התוכנית יקבלו אישור מפיקוד העורף בדבר התקנות והדרישות להקמת מקלטים/מרחבים מוגנים מוסדיים ופרישתם באתר בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 9.ג כיבוי אש
 קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.
- 10.ג סידורים לנכים
 קבלת היתר בניה למבנה ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית**4.1 שלבי ביצוע**

ניתן להתחיל בביצוע עבודות בכל אחד מהמתחמים בלא תלות אחד בשני.

4.2 תקפות התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית עד שנת 2030, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

אין רכישת 17 יחידות עסקיות לתכנית. בתנאי שיש תהום מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתו הנוכחית של מר. אריה זילבר. אין זה מהווה הסכמה על זכות ליזום את הפרויקט או על זכותו של מר. אריה זילבר להעביר את זכותו לזכות השטח לזכות הבנייה על שטח זה. חתימתו על באה במידים המנוגדים כל בעל זכות שטח הנזקק ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוקים וזכויות כל דין.

פרק 5 - חתימות

לשם קידום הפרויקט, יוצגר בזה כי אם נשקף או יושקף על ידי ההסכם בין השטח המיועד לתכנון או בחתימתו על החלטת הוועדה או הוועדה המוסמכת להסכים לאו ו/או לתאריך כמות השטח המיועד.

בעל הקרקע

המיועד על ידי שרכש נאמנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת בנוכח ההסכם כאמור ועל כל דין שכן חתימתו ניתנת אך ורק בניקודת טבע התכנית.

מינהל התכנון
 מחוז הצפון

תאריך 29.5.08

28.5.08

תאריך

מקאת נביא שועייב
 (תל אביב) עת"ש
 האגף לת.ד.1
 כפר ג'וליס 24980

יוזם ומגיש התוכנית

2.5.08

תאריך

מנהל תכנון
 מינהל התכנון
 ת"ד ח' 24784 חיפה
 טל. 04-6371269

עורכי התוכנית

ועדה מקומית - 25.4.04

יוני 2004

ינואר 2005 - הגשה לוועדה מחוזית

ת-781

מאי 2005 - עדכון

מאי 2006 - עדכון

ספטמבר 2006 - להפקדה

מרץ 2007 הפקדה חוזרת

מאי 2008 - מתן תוקף