

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

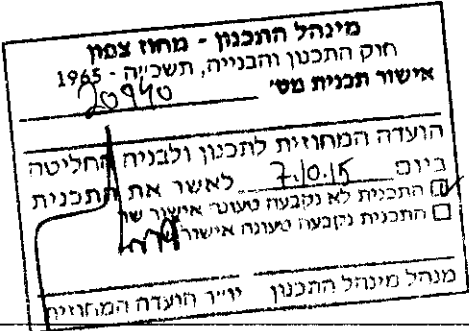
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20940

שם תוכנית: "שכונת גבעת הארמון-נצרת עילית (158 יח"ד)"

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: עירית נצרת עילית
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|-------|
|  | |
| <p>20940 1321 17-11-2016</p> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

בבעלות הפטריארכיה היוונית אורטודוקסית כ-76 דונם בהמשך לגבעת הארמון הנמצאים בתחום שיפוט עיריית נצרת עילית. התכנית הזאת באה לסדר את החלק הזה מהקרקע, כאשר היא מתחברת עם שכונת ארמון ההגמון בנצרת מצד אחד ועם נצרת עילית מצד שני.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"שכונת גבעת הארמון-נצרת עילית (158 יח"ד)

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ג20940

מספר התוכנית

76045.00 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

20.10.2016

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מתאר

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

• לא רלוונטי

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד

• ללא איחוד וחלוקה

וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עיריית נצרת עילית

קואורדינטה X 229000
קואורדינטה Y 732800

1.5.2 תיאור מקום
השטח תחום ע"י דרך העמק, תעשיות רכב וגבעת ארמון ההגמון מצפון, הקאנטרי קלאב ממזרח, אזור המחצבות מדרום ודרך מס. 60 ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית נצרת עילית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאלים
יישוב נצרת עילית
שכונה ל.ר.
רחוב דרך העמק
מספר בית ל.ר.

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16557 | • מוסדר | • חלק מהגוש | | 37 (חלקה 1 ישן) |
| | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל.ר. | ל.ר. |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| ל.ר. | ל.ר. |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-------------|
| עיריית נצרת |
|-------------|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|----------|--------------------|
| 30/03/1978 | 2 | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/3057 המאושרת ממשיכות לחול. | • שינוי | ג/3057 |
| 28/02/2005 | 4850 | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/11247 המאושרת ממשיכות לחול. | • שינוי | ג/11247 |
| 04/09/2008 | 5846 | תוכנית זו, אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/14515 המאושרת. | • כפיפות | ג/14515 |
| 21/07/2008 | | תוכנית זו, אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/14169 המאושרות. | • כפיפות | ג/14169 |
| 17/01/2005 | | תוכנית זו, אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11017 המאושרת. | • כפיפות | ג/11017 |
| 21/06/1998 | | תוכנית זו, אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/8144 המאושרת. | • כפיפות | ג/8144 |
| 21/05/1976 | | תוכנית זו, אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/2480 המאושרת. | • כפיפות | ג/2480 |

1.7 מסמכי התוכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנ"מ | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך האישור |
|--------------------------|---------|---------|-------------|---------------|-------------------|-----------------|--------------|--------------|
| הוראות התוכנית | • מחייב | | 19 | | 20.10.2016 | ריאד חדאד | וועדה מחוזית | |
| תשריט התוכנית | • מחייב | 1: 1000 | | 1 | 20.10.2016 | ריאד חדאד | וועדה מחוזית | |
| נספח בינוי | • מנחה | 1: 1000 | | 1 | 20.10.2016 | ריאד חדאד | וועדה מחוזית | |
| נספח כבישים וחניה | • מנחה | 1: 500 | | 5 | 20.10.2016 | חביב חדאד | וועדה מחוזית | |
| נספח ניקוז | • מנחה | 1: 1000 | | 1 | 20.10.2016 | חביב חדאד | רשות הניקוז | |
| הוראות נספחי המים והביוב | • מנחה | | 5 | | 20.10.2016 | אברהים אבו תאיה | ועדה מקצועית | |
| נספח מים | • מנחה | 1: 1000 | | 1 | 20.10.2016 | אברהים אבו תאיה | ועדה מקצועית | |
| נספח ביוב | • מנחה | 1: 1000 | | 1 | 20.10.2016 | אברהים אבו תאיה | ועדה מקצועית | |
| נספח עצים בוגרים | • מחייב | 1: 1000 | | 1 | 20.10.2016 | ריאד חדאד | פקיד היערות | |
| נספח חומרי חפירה ומלוי | • מנחה | 1: 500 | 17 | 1 | 20.10.2015 | ריאד חדאד | ועדה מחוזית | |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| 1.8.1 מגיש התוכנית | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|------|-------------------|-----------|---------------|--|--------------|--------------------------------------|------------|--------|----------------|-------|-----------------|
| מקצו וע/ תואר | סוג | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | גוש/ חלקה(*) |
| | פרטי | | | | חברת ארמון ההגמון (קאסר אל-מוטראן בע"מ) | 511844730 | רח' חרמון 1, ת.ד. 840, נצרת עילית | 04-6410426 | | 04- 6410418 | | |

| 1.8.2 יזם בפועל | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|------|-------------------|-----------|---------------|--|--------------|--------------------------------------|------------|--------|------------|-------|--|
| מקצו ע/ תואר | סוג | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | |
| | פרטי | | | | חברת ארמון ההגמון (קאסר אל-מוטראן בע"מ) | 511844730 | רח' חרמון 1, ת.ד. 840, נצרת עילית | 04-6410426 | | 04-6410418 | | |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | | |
|------------------------|-----------------|-------------------|-----------|---|--------------|-------------------------------|-------------|--------|------------|-------|--|
| סוג | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | |
| • בעלים | | | | הפאטריארכיה היוונית אורתודוקסית של ירושלים. וחברת ארמון ההגמון בע"מ. | | כיכר עומר אל- כתאב ירושלים | 02-62896117 | | 02-6286652 | | |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------|------------------------|-----------|---------------|--------------------------------|--------------|-----------|------------|-----------------|----------------|-----------------------------|--|
| סוג | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | |
| • עורך ראשי | אדריכל | ריאד חדאד | 056339567 | 35110 | | | ת.ד. 259 | 04-6567068 | 050- 5382368 | 04- 6567068 | r- haddad@rannet.c om | |
| • מודד | | זיבאק את סבאגי | 054446828 | 563 | | | ת.ד. 81 | 04-6579022 | 058- 772771 | 04- 6466830 | info@geopioneer s.com | |
| • יועץ תחבורה | | חדד ת. מהנדסים בע"מ | | | | | ת.ד. 293 | 04-6555769 | | 04- 6552570 | haddad- h@zahav.net.il | |
| • יועץ תשתיות | | אבראהים אבו תאיה | 052540390 | 25051 | | | ת.ד. 9537 | 04-6551217 | 052- 3664280 | 04- 6565267 | ibrabu@bezeqnet .net | |

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|---------------|--|
| הועדה המקומית | הועדה המקומית לתכנון ולבניה-עירית נצרת עילית |
| הועדה המחוזית | הועדה המחוזית לתכנון ולבניה-מחוז הצפון |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים בת 158 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת יעודי קרקע למגורים, מבני ציבור, שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע. קביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית. שינוי יעוד משטח המיועד למבני ציבור לשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח ברצועה של 12 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|--------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 76.045 |
|-------------------------|--------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|----------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | 28440.00 | 28440.00 | 0.00 | מ"ר | מגורים |
| | | 158 | 158 | 0.00 | מס' יח"ד | |
| | | 1692.70 | 548.20 | 1144.50 | מ"ר | מבני ציבור |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | תאי שטח | יעוד |
|---|------------------|---|---------------------|-----------------------------|
| מבנים להריסה | ניקוז במובל סגור | עצים בוגרים | | |
| 176,147,146,145,125,124,112,111,103,102,101 | | 168,167,166,165,164,162,160,138,137,136,135,132,121,120,119,117,108,107 .179,178,177,176 | 101-179 | מגורים ב' |
| | 201 | 201 | 201,202 | שטח מבני ציבור |
| 416,404,403,402,401 | 416,414,412 | 416,414,413 | 401-414,416,417 | ש.צפ. |
| | | 504 | 501-507 | שביל |
| 602,601 | | | 601-603 | דרך קיימת/מאושרת |
| 606 | 606 | 606 | 604-607 | דרך מוצעת |
| 701 | | | 701 | דרך משולבת |
| 801,302 | | | 901,801,415,302,301 | יעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | מצב מאושר | | |
|----------|----------|------------------------|-----------|----------|-------------------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד | אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 42.00 | 31954.00 | מגורים ב' | — | — | מגורים ב' |
| — | — | שטח פרטי פתוח | 11.10 | 8424.20 | שטח פרטי פתוח |
| 10.75 | 8192.50 | שטח ציבורי פתוח | 0.55 | 423.50 | שטח ציבורי פתוח |
| 7.75 | 5884.60 | שטח מבני ציבור * | 10.00 | 7630.80 | שטח מבני ציבור * |
| 1.20 | 900.90 | מבנים ומוסדות ציבור | — | — | מבנים ומוסדות ציבור |
| — | — | תעשייה * | 19.90 | 15136.00 | תעשייה * |
| 19.40 | 14743.00 | דרך מאושרת | 19.40 | 14754.20 | דרך מאושרת |
| 16.40 | 12479.20 | דרך מוצעת | — | — | דרך מוצעת |
| 0.25 | 191.00 | דרך משולבת | — | — | דרך משולבת |
| 0.80 | 591.00 | שביל | — | — | שביל |
| 1.45 | 1108.80 | יעוד ע"פי תכנית מאושרת | 0.10 | 83.70 | שטח לתעשייה ומסחר * |
| — | — | שטח ספורט לתכנון מפורט | 0.15 | 98.00 | אזור תעסוקה * |
| — | — | שטח ספורט לתכנון מפורט | 38.80 | 29494.60 | שטח ספורט לתכנון מפורט |
| 100.00 | 76045.00 | | 100.00 | 76045.00 | סה"כ |
| | | | | | * יעוד לפי תכנית מאושרת |

| |
|------------------------------|
| 4 יעודי קרקע ושימושים |
|------------------------------|

| | |
|---|--------------|
| 4.1 שם ייעוד: מגורים ב' | 4.1 |
| שימושים | 4.1.1 |
| מבני מגורים בצפיפות עד 2 יח"ד למגרש(בתאים 101-179). | א. |
| | ב. |
| הוראות | 4.1.2 |
| דודי שמש-בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג. | א. |
| | ב. |

| | |
|--|--------------|
| 4.2 שם ייעוד: שטח למבני ציבור * | 4.2 |
| שימושים | 4.2.1 |
| שטח מיועד למבני ציבור, מרכז ספורט בילוי ונופש-הכל בהתאם להוראות תכנית ג/11247 | א. |
| | ב. |
| הוראות | 4.2.2 |
| עיצוב אדריכלי | א. |
| בהתאם להוראות תכנית ג/11247 | ב. |
| הוראות פיתוח | א. |
| במסגרת הבקשה להיתר הבניה תוכן תכנית פיתוח מלאה לכל המגרש שתכלול: כניסות, חניות, קירות תומכים וגינון. | ב. |

| | |
|--|--------------|
| 4.3 שם ייעוד: שטח למבנים ומוסדות ציבור | 4.3 |
| שימושים | 4.3.1 |
| שטח מיועד למבני חינוך, תרבות, בריאות וקהילה | א. |
| | ב. |
| הוראות | 4.3.2 |
| עיצוב אדריכלי | א. |
| הוראות פיתוח | ב. |
| במסגרת הבקשה להיתר הבניה תוכן תכנית פיתוח מלאה לכל המגרש שתכלול: כניסות, חניות, קירות תומכים וגינון. | ב. |

| | |
|---|--------------|
| 4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח | 4.4 |
| שימושים | 4.4.1 |
| בשטח זה לא תותר כל בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי ומתקני תשתית. | א. |
| הוראות | 4.4.2 |
| | א. |
| הוראות בנוי | ב. |
| כל בניה של מתקן כלשהו באזור השצ"פ בסמוך לקו מתח גבוה תחויב בתאום עם חברת החשמל. | ב. |

| | |
|--|--------------|
| 4.5 שם ייעוד: דרכים | 4.5 |
| שימושים | 4.5.1 |
| תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. | א. |
| הוראות | 4.5.2 |
| | א. |
| | ב. |

| | |
|--|--------------|
| שם ייעוד: שביל | 4.6 |
| שימושים | 4.6.1 |
| מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון. אסורה כל בניה בתחום השביל. | .א |
| הוראות | 4.6.2 |
| ל.ר. | .א |
| ל.ר. | .ב |

| | |
|--|--------------|
| שם ייעוד: דרך משולבת | 4.7 |
| שימושים | 4.7.1 |
| תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך המשולבת פרט למתקני דרך. | .א |
| הוראות | 4.7.2 |
| ל.ר. | .א |
| ל.ר. | .ב |

| | |
|--|--------------|
| שם ייעוד: ייעוד עפ"י תכנית מאושרת | 4.8 |
| שימושים | 4.8.1 |
| בהתאם להוראות תכנית ג/11017, ג/14169 ו-ג/14515 המאושרות. | .א |
| הוראות | 4.8.2 |
| ל.ר. | .א |
| ל.ר. | .ב |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר | | | | תכנית (%) משטח תא (השטח) | גובה מבנה (מטר) | צמימות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד במגרש | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל מפלס לכניסה הקובעת | מספר קומות | קווי בנין (מטר) | | | אחורי | |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------|--------|-------|-------|--------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------|---|--------------|-----------------|-------|------|-------|-----|
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | קדמי | צידי-ימני | | | צידי-שמאלי | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | עיקרי | שרות | | |
| מגורים ב' | 101-110 139-164 170-179 | 400.0 | 360.00 | 60.00 | 00.00 | 00.00 | 10 | 5 | 2 | **105.00 | 420.00 | 420.00 | 00.00 | 00.00 | 1 | 2+עלית גג | לפי תשריט | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| | 111-138 165-169 | 380.0 | 360.00 | 60.00 | 00.00 | 00.00 | 10 | 5 | 2 | **110.00 | 420.00 | 420.00 | 00.00 | 00.00 | 1 | 2+עלית גג | לפי תשריט | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| שטח מבני ציבור | 201 | | | | | | | | | | | | | | בהתאם להוראות זכויות תכנית מאושרת ג/11247 | | | | | | |
| שטח מבנים ומוסדות ציבור | 202 | 900.0 | 810.00 | 270.00 | 00.00 | 00.00 | 10 | | | **120.00 | 1080.00 | 1080.00 | 00.00 | 00.00 | 1 | 3 | לפי תשריט | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| שצ"פ | 407 408,414 | 150.0 | 80.00 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 4 | | | 80.0 | 80.0 | 80.0 | 0.0 | 0.0 | - | 1 | 0.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.0 |
| יעוד עיפי תכנית מאושרת | | | | | | | | | | | | | | | בהתאם להוראות זכויות תכנית מאושרת ג/11017,14515,14169 | | | | | | |

* הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים עיקריים ושרות ממעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.

** הנתון הקובע לזכויות בניה ביעוד מגורים יהיה במ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 פיתוח סביבתי**

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.5 שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר למבנה ציבור לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להצאת היתר בניה.

6.6 הפקעות

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושם על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.

6.7 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.8 ניקוז

הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ניקוז השכונה לא יחובר לקו הניקוז של נצרת עילית דרום אשר זורם לנחל כסלות.

6.9 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר השלמת העבודות לשדרוג במתקן טיפול בשפכים שאמור לקלוט את שפכי השכונה עפ"י תכנית מאושרת ג/17174, באופן שיפיק קולחים בהתאם לחוק(תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התש"ע-2010).

6.10 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפניו פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.11 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

| מציר הקו | מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן |
|----------|--|
| | קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף |
| | קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד |
| | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה |
| | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ) |
| 20.0 מ' | קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו |
| 35.0 מ' | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו |
| | כבלי חשמל מתח נמוך |
| | כבלי חשמל מתח גבוה |
| | כבלי חשמל מתח עליון |
| | בתיאום עם חברת חשמל |
| | ארון רשת |
| | שנאי על עמוד |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.12 תנאים להיתר בניה

היתר בניה יינתן לאחר הכנת ואישור תשריט חלוקה כחוק מאושר על ידי הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בנוי בסמכות הועדה המקומית. החלוקה המופיעה בתוכנית זו הינה חלוקה מנחה בלבד. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תוכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.

| 6.13 ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום |
|--|
| יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים 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 ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערצי נחלים תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. הרשות המקומית תשתמש בשטחים הציבוריים הפתוחים לקליטה והשהייה של עודפי נגר עילי מאזורים בלתי מזוהמים, הן משטחים ובמעלה התכנית שלא ניתן להחדיר בהם מים, והן משטחים בנויים סמוכים, כך שניתן יהי לנייד מי נגר ממתחם למתחם ולהחדיר למי תהום. |

| 6.14 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה |
|--|
| 1. תנאי היתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית" 2. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413. |

| 6.15 סידורים לנכים |
|--|
| קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשיעור רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה. |

| 6.16 קולטי שמש על הגג |
|--|
| א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. |

| 6.17 עודפי חפירה ופסולת בנין |
|--|
| התר בניה יינתן לאחר התחיבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. |

| 6.18 מבנים להריסה |
|---|
| א. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. |

| 6.19 איכות הסביבה : אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה |
|---|
| 1. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. 2. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה. 3. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה. 4. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה. 5. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים היוזואלים (בין אם מגוננים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח. 6. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית. 7. בתחום אזורי המגורים והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור. |

8. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.

6.20 תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.21 חומרי חפירה ומלוי

3. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
 - ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 - ד. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 - ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
 1. בהעדר איזון:
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
 2. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.22 חלוקה ורישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים מדידות ומיפוי, (התשנ"ח 1998 – לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות).

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לאישור מהנדס הועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.23 תנאים להתחלת והשלמת עבודות הבניה

- א. יש להבטיח קיום מלא של ביצוע מערכות התשתית בד בבד עם ביצוע התכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
 - ב. לא תתחיל כל עבודת בניה בשטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות בהתאם עם משרד הבינוי והשיכון והעירייה.
 - ג. שפיכת פסולת - קביעת מקום שפיכת פסולת בניין ומיקום שפכי עפר בתיאום עם מהנדס העיר ומחלקת איכות הסביבה.
- גמר ביצוע ופיתוח - הבטחת גמר ביצוע ופיתוח במתחם/חלק המתחם האמור, ופיתוח בשטחים הציבוריים הגובלים בו, באופן שיבטיח את השימוש הסביר והבטיחותי במבנה נשוא ההיתר.

6.24 תעודת גמר

תעודת גמר (טופס 4) – תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה סיום עבודות פיתוח בתא שטח, בניית חניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים, פסולת ועודפי בניה, וכן יעשו חיבורים סופיים לרשתות המים, ביוב, חשמל ותקשורת. על יזם התוכנית להשלים פיתוח תשתיות בתחום המתחם הספציפי טרם הוצאת היתרי איכלוס.

6.25 עצים בוגרים

יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | ל.ר. | |
| 2 | ל.ר. | |
| 3 | | |
| 4 | | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|---|--|-----------------|
| | ארכיון ההגמון חתימה: קסר אל-מטראן בע"מ | שם: | |
| תאריך: | מספר תאגיד: | תאגיד/שם רשות מקומית: | מגיש התוכנית |
| | | שם: ריאד חדאד | עורך התוכנית |
| תאריך: 25.10.16 | מספר תאגיד: | תאגיד: | |
| | | חתימה מס' רשום 35110 | |
| | | חתימה מס' רשום 35110 | |
| תאריך: | מספר תאגיד: | שם: | יזם בפועל |
| | | חתימה: ארכיון ההגמון קסר אל-מטראן בע"מ | |
| | | תאגיד: חברת ארמטון ההגמון בע"מ | |
| תאריך: | מספר תאגיד: | שם: | בעל עניין בקרקע |
| | | חתימה: ארכיון ההגמון קסר אל-מטראן בע"מ | |
| | | תאגיד: הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית של ירושלים וארמון ההגמון בע"מ. | |
| תאריך: | מספר תאגיד: | שם: | בעל עניין בקרקע |
| | | חתימה: | |
| תאריך: | מספר תאגיד: | שם: | בעל עניין בקרקע |
| | | חתימה: | |
| תאריך: | מספר תאגיד: | שם: | בעל עניין בקרקע |
| | | חתימה: | |