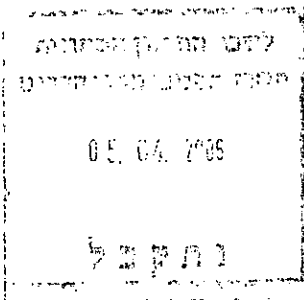


מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי שמעונים  
תכנית מפורטת מס 3/249/03/7

שינוי לתכנית מתאר מס 2/248/02/7  
שינוי לתכנית מפורטת מס 2/249/03/7  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בלא הסכמת בעלים



מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

מיקום : כסייפה שכונה 19

גוש : 100073 (בהסדר)

חלקה : (אין חלקות)

רישום קודם : (אין רישום ישן)

שטח תכנית : 58.041 דונם

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

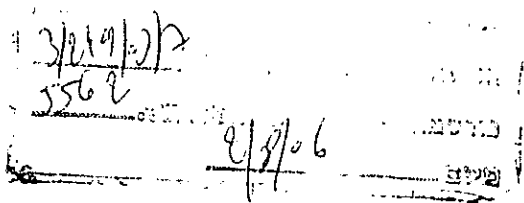
יוזם התכנית : מועצה מקומית כסייפה

סולימאן אבו רביעה

ת"ז 035115997

שכ 19 כסייפה

פלאפון : 0525367161



עורך התכנית : משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות

מ.זייד מ.ר. 82452

רח החלוץ 117 באר-שבע

טל-פקס: 086230283

תאריך : 03/2003

עדכון 1 : 23/11/2004

עדכון 2 : 10/01/2005

עדכון 3 : 23/02/05

עדכון 4 : 12/04/05

עדכון 5 : 12/03/06

כסייפה

הגדלת שכונה 19

הוראות התוכנית

מבוא

שכונה מס 19 ביישוב הבדואי כסייפה מיועדת למשפחת אבו-רביעה המורחבת.

החלק המזרחי של השכונה כלול בעלות של סולימאן אבו-רביעה ובניו, ומחולק בניהם.

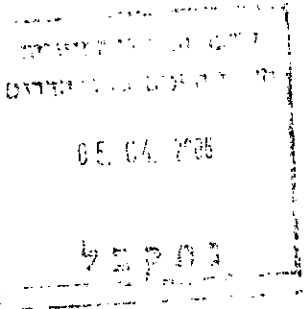
על מנת לאפשר לתובעי הבעלות להגיע להסכם בעלות עם מ.מ.י ולהתחיל לפתח את השכונה, יש צורך

בהתאמת התכנית לצורכיהם ובין היתר להוסיף בחלק זה של השכונה בהתאם לדרישות הועדה המקומית

גן ילדים, גינה ציבורית ומסחר.

התוכנית תואמת את מדיניות המנהלה לקידום הבדואים בנגב לגבי כמות יח"ד במגרש(עד 4 יח"ד) ומספר

הקומות המגרש(3קומות). שסה"כ יחידות דיור מכסימליים בתכנית יהיו 88 יחידות דיור.



**1- שם התוכנית :-**

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס 3/249/03/7 המהווה שינוי לתכנית המתאר מס 2/248/02/7 ולתכנית המפורטת מספר 2/249/03/7, להלן התכנית.

**2- מסמכי התוכנית :-**

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
- (א) 8 דפי הוראות התכנית בכתב (להלן הוראות התכנית).  
 (ב) תשריט ערוך בק"מ 1:1000 (להלן התשריט).  
 (ג) נספח תנועה וחניה מנחה בק"מ 1:1000 (להלן נספח התנועה והחניה).  
 (ד)

**3- ציונים בתכנית :-**

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא .

**4- יחס לתכניות אחרות :-**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס 2/248/02/7 ולתכנית המפורטת מספר 2/249/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו .

**5- מטרת התוכנית:-**

- "הרחבת שכונה 19 בכסיפה כמפורט להלן:  
 א. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.  
 ב. הסדרה והוספת מגרשי מגורים א' ע"י שינויים ביעודי קרקע(הכוללים 88 יח"ד)  
 ג. הקמת חזית מסחרית במגרשים מס' 112,113,114,115.  
 ד. קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים א' ל-65% -מתוכם 50% המהווים שטחים עיקריים.  
 ה. קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים א' עם חזית מסחרית (מגרשים מס' 112,113,114,115) ל-65% מתוכם 60% הכוללים 70 מ"ר לחזית המסחרית המהווים שטחים עיקריים.  
 ו. תכנון מפורט של השטח לבנייני ציבור בתכנית המתאר מס' 2/248/02/7 וקביעת שטחי הבניה המרביים ל-75% מתוכם 50% המהווים שטחים עיקריים.  
 ז. הקמת שטח ציבור פתוח ושביל להולכי רגל.  
 ח. קביעת התכליות והשימושים במגרשים.  
 ט. קביעת ההנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.  
 י. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.  
 יא. קביעת קווי הבניין המירביים במגרשים".

**6-תכליות ושימושים :-****א- אזור מגורים א'**

ישמש לבניית מגורים חד משפחתיים או חד משפחתיים עם קיר משותף .  
 בשטח זה תותר בנייה של עד 2 מבני מגורים על כל מגרש ששטחו 800 מ"ר ומעלה. הבנייה למגורים תהיה למטרות עיקריות ולמטרות שירות (מבני שירות כמו מחסן , חנייה מקורה , ממ"דים ומרתפים) . כל מבנה ישמש עד 2 יח"ד ומרחק המבנים אחד לשני לא יפחת מ-6 מטר .  
 בנוסף לשטחים למטרות שירות הנ"ל יותר הקמת שטחי שירות במבנים נפרדים שימשו למטבח בדואי מסורתי , לבישול ואפיה, מחסנים וחדר כביסה .  
 מפלס הכניסה הקובעת למבנים ביחס לדרך תהיה מינימום 50 ס"מ מעל מפלס הדרך.

**ב- אזור מגורים א' עם חזית מסחרית**

מגרשים מס 112-113-114-115 הצמודים לדרך מס' 1 יהיו מיועדים לאזור מגורים א' עם חזית מסחרית על אזור מגורים זה תחולנה כל הוראות הבנייה החלות על אזור מגורים א' לעיל , למעט כמות יח"ד (שטחי המסחר יהיו על חשבון אחת מיח"ד) .  
 במגרשים אלה תותר בנייה בקומת הקרקע , ובה חנות בשטח מרבי של עד 70 מ"ר כולל שטחי שרות . ניתן להקים חנות למסחר קמעונאי , בתי מאכל ומשקה , משרדים , שירותים אישיים כגון מספרות , בכפוף לאישור והנחיות משרד הבריאות , והוועדה המקומית כדלקמן :

- 1- תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים . לכל חנות המבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה .
- 2- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארוכתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין .
- 3- יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון .
- 4- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט :  
חדרי מדרגות , מבואות , פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים . למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה .
- 5- גובה מינימאלי לחזית מסחרית יהיה 2.75 מטר .

בצמוד ו/או מעל לשטח המסחרי הזה , תיבנה אחת מיחידות המגורים המותרות בבנייה .  
במגרשים שיתוכננו לבנייה בשלבים ובשלב הראשון לא תתוכנן בהם חזית מסחרית , הבקשה להיתר

בנייה תכלול קומת עמודים המהווה "הכנה" לבניית חזית מסחרית . שטחה המרבי המיועד לה יהיה 70 מ"ר וגובהה המזערי 2.75 מ' גובה .

מפלס הכניסה הקובעת למבנים ביחס לדרך תהיה מינימום 50 ס"מ מעל מפלס הדרך .

**ג- שטח לכנייני ציבור**

שטח זה ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך , תרבות , דת , רווחה , בריאות , ספורט או לפל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה , באישור הוועדה המקומית .

כמו כן ישמש להקמת מבנים ומתקני תשתית (תחנת טרנספורמציה, בזק וכו), חניות ודרכי גישה, גינות, תותר בו העברת קווי תשתית .

מגרש מס' 910 מיועד לשימוש עתודה לתכנון בעתיד .

**ד- שטח ציבורי פתוח**

שטח זה ישמש לשטחי גינון , שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים , מתקני נופש ומשחק , גופי מים , פיסול סביבתי , מתקני הצללה , ריהוט גנים , קירות תומכים ומסלעות , מתקנים טכניים ותשתיות ציבוריות .

בשטח זה לא תותר בנייה כל שהיא .

**ה- שביל להולכי רגל**

שביל זה ישמש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים , גינון ונטיעות , ומעבר לרכב חרום ותחזוקה ומעבר מערכות וקווי תשתיות ציבורית .

**ו- דרכים**

שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות , חניות , שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים , מדרכות , ריהוט רחוב , גינון ונטיעות , תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתיות ציבורית , ותיאסר כל בניה שהיא .

**7- טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בנייה (מצב קיים)**

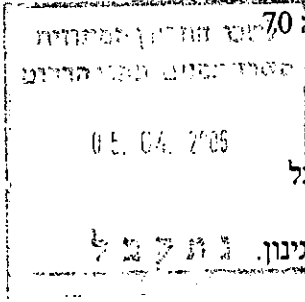
א- לפי תכנית מתאר מס' 2/248/02/7 לא קיימות זכויות ומגבלות בנייה.

ב- לפי תכנית מפורטת מס' 2/249/03/7.

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי דונם	אחוזי בנייה לכל הקומות									
			מטרות עיקריות	מטרות שירות		סה"כ עיקרי+שירות	תכנית קרקע מרבית	מס' קומות מרבי				
				"מעל" לקרקע	"מתחת" לקרקע				"מעל" הקרקע*	"מעל" הקרקע		
אזור מגורים א	1-111	0.75	40%	---	5.5%+40 מ"ר לחנייה	14%	40%+59.5 מ"ר לחנייה	30%	2	לפי התשריט	3	4

הערות :- (1) קווי הבניין יהיו לפי הטבלה, אם לא סומנו בתשריט. במגרשים שקווי הבניין שלהם סומנו בתשריט תותר בנייה לפי המסומן בתשריט .

במגרשים הפינתיים אין קו בניין אחורי אלא קווי בניין קדמי וצדדי בלב



## 7א- טבלת אזוריים שימושים זכויות ומגבלות בנייה (מצב מוצע)

קווי בניין	מספר קומות	תכנית קרקע מירבית	"היקפי הבניה המרביים % או מ"ר"						מס' יח"ד במגרש (מס' מבנים במגרש)	שטח מגרש מזערי במ"ר	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		מ"ר יח"ד (מבנים)					
				"מעל למפלס הכניסה הקובעת"	"מתחת למפלס הכניסה הקובעת"	"מעל למפלס הכניסה הקובעת"	"מתחת למפלס הכניסה הקובעת"						
ק	ז	א	3+מרתף	45%	65%	5%	10%	50%	---	4 יח"ד (2 מבנים)	800	116 - 134	מגורים א' * ****
ק	ז	א	3+מרתף	45%	65%	5%	---	60% (כולל 70 מ"ר מסחר)	---	3 יח"ד 1 חזית מסחרית (2 מבנים) (70 מ"ר מסחר)	800	112,113 114,115	מגורים א' עם חזית מסחרית * ****
ק	ז	א	---	---	---	---	---	---	---	---	1197 233	406 405	שטח ציבורי פתוח
ק	ז	א	3+מרתף	50%	75%	15%	10%	50%	---	1 מבנה או יותר	1400	907- 910	שטח לבנייני ציבור

הערות :-

\*- באזור מגורים א' ואזור מגורים א' עם חזית מסחרית גובה הבניין העיקרי עם גג שטוח 11 מטר גובה ועם גג משופע עד 13 מטר גובה, מדוד ממפלס 0.00 של הבניין, ומפלס ה 0.00 יהיה גבוה מהכביש בלפחות 0.50 מטר.

\*\*- מרתפים – המרתף יהיה מוגדר כפי חוק התכנון והבנייה, ויהיה בולט מעל פני הקרקע עד 0.8 מטר.

\*\*\*- קווי בנייה לחניית רכבים- קווי הבניין הקדמיים והצדדיים לחניית רכבים באזור מגורים א' ואזור מגורים א' עם חזית מסחרית יהיו בקו 0.0 ושיפוע קרקען יהיה מנוקז לתוך המגרש.

\*\*\*\*- באזור מגורים א' ואזור מגורים א' עם חזית מסחרית מותר לבנות מבני מגורים בקו בניין צדדי 0.0 בתנאי שכל המבנים בשני המגרשים הצמודים ייבנו עם קיר משותף.

## 8 עתיקות :-

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות, מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות, במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

## 9-הפקעות לצרכי ציבור :-

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

## 10-חלוקה ורישום :-

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז לפרק ג לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

**11- הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי****\*-חומר קירות חוץ****א-אזור מגורים א**

- 1- חומר הבנייה העיקרי בחזית ובכל אלמנט המבנה הפונים לדרכים ולרחובות המשולבים יהיה אבן טבעית מלבנית עם פוגה ראויה. ביתר החזיתות יותר בנוסף השימוש בטיח בגוונים דומים לסכיבה ולמדבר.
- 2- מתקני מיזוג אוויר ומערכות סולריות, יוסתרו מכוון "רשות הרבים" ע"י קירות או מעקות או ימוקמו בתוך חלל גג משופע.
- 3- חלונות הראיה ייעשו ממסגרות אלומיניום שמשקופן יהיה בצבע מדברי שיתאים לחזית הסביבתית.
- 4- השטחים החיצוניים הבלתי מזוגגים יהיו מצופים בחומרים עמידים ורחיצים, כמפורט בסעיף לעיל, חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתוכנית ההגשה.
- 5- שילוט החנויות- המיקום והעיצוב יסומנו בבקשה להיתר בנייה באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 6- סורגים יהיו מסוג רשת ניידת מתקפלת פנימית או סורגים פנימיים קבועים. לא יותר שימוש בדלתות גלילה אטומות. סוג הסורג יצוין ויפורט בתוכנית ההגשה לקבלת אישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 7- סוככים (מרקוזות)- יהיו בחתך טרפז, במרחק מרבי של 2.0 מ' מקיר הבניין. סוג, מידות, עיצוב וגוון הסוכך יצוינו ויפורטו בתוכנית ההגשה לקבלת אישור מהנדס הוועדה המקומית.

**ב- לשטח לבנייני ציבור**

- 1- חומרי הבנייה יהיו כמפורט בסעיף א(1-7) לעיל.
- 2- חומרים אלו יישמשו בכל חזיתות המבנה.
- 3- לא יותר שימוש בטיח ובקירות מסך בחזיתות המבנים.
- 4- יותר הוספה של אלמנט המדבר והארבסק כגון משרבייה, קשתות, כיפות.

**ג-פיתוח**

- 1- כל הקירות התומכים ייבנו/יחופו בחלוקי נחל, לרבות ראש הקיר (קופינג).
- 2- כל הגדרות הפונות לדרכים, לדרכים משולכות, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, ייבנו מגדר אבן חלקי שמעליה גדר סבכה, ע"פ פרט מחייב, הכולל מיקום פחי אשפה, שילוב גומחות למערכות תשתית, שעון מים, שער כניסה, תיבת דואר, מספור הבית, שלט ותאורת גדר, וכל זאת באישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר במקומות לעיל שימוש בגדר רשת.
- 3- מתקני גז ודלק ביתיים ומתקן לתליית כביסה ימוקמו במגרש באופן שלא ייראו מדרכים ושטחים ציבוריים.

**ד-צנרת וחיווט**

לא תאושר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנים.

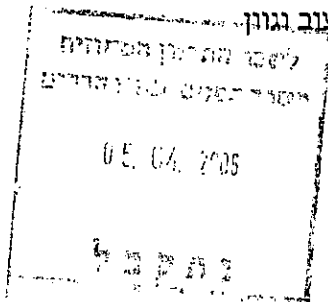
**12- הנחיות כלליות לתשתית:-**

**א- הנחיות כלליות** –תיקבענה הדרכים, ויבטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים-הכול לשביעות רצונן של הרשויות המוסמכות.

**ב-** לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.0 מ'), אשר תוגש תכנית ניקוז לאישור רשת הניקוז.

**ג- תשתיות חשמל****הוראות בינוי ופיתוח :-**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרכת קווי בניין עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.



סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		36 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מוותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכול בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

## 2- אספקת חשמל:-

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל הציבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום. הזימים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בנייה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

## ד- ניקוז ותיעול – פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך

מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים, ומתן מענה למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותת-קרקעיים.

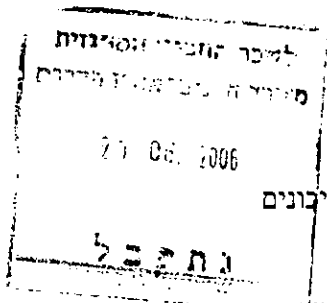
יתר ניקוז ממגרש מגורים א' למגרש אחר בתנאי שתיבנה בין שני המגרשים גדר/איסוד גדר מאבן, בגובה

מזערי של 30 ס"מ מכיוון המגרש הגבוה ולאורך הגדר מהצד הגבוה יונח מצע מחלוקי נחל או חצץ

לספיגת מי ניקוז להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

## ה- ביוב - כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב הכול בהתאם

לתכניות מאושרות ע"י הרשויות המתאימות.



- 1-מים** - מערכת המים תהיה מחוברת מרשת "מקורות" באישור משרד הבריאות.
- 1- יובטחו דרכי טיפול באשפה שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים ביטחוניים.
- 2- מתקני האשפה הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.
- במבני מגורים א' עם חזית מסחרית, המתקן יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטח יאפשר הוצאה והכנסה של מכלי האשפה בנוחות, יותקנו בו ברזי שטיפה ותאורה, ורצפתו תנוקז למערכת הביוב.

### ה-תשתיות טלפון

- 1- התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- 2- ייבנו חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת בזק.
- 3- תוואי בזק יהיו תת-קרקעיים.
- 4- גובי (קופסאות) בזק יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
- 5- יותקנו לוחות סעף וגומחות (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר בתאום עם חברת בזק.

### ט-תשתיות חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)

- 1- תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.
- 2- תוואי הטל"כ יהיו תת-קרקעיים.
- 3- גובי (קופסאות) הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד, בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
- 4- בבנייה צמודת קרקע, ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) להזנת המבנה לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.

### 13-חנייה :-

החנייה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

### 14-תנאים למתן היתרי בנייה :-

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- 1- תכנית פתוח בק.מ 1:100, ובהן ציון גבהים של המבנים וקרקע מתוכננת, מיקום גומחות (חשמל, בזק) חיבור מים ושעון מים, גובה ועיצוב גדר בחזיתות הפונות לדרכים, דרכים משולבות, שצ"פ ושכילים להלכי רגל, מיקום פחי אשפה, תיבת דואר, שערי כניסה, מיקום והסתרת מערכות סולריות, עיצוב וסיכוך חנייה, עיצוב מבני עזר וחומרי גמר לחזיתות.
- 2- היתרי בנייה לשכונת מגורים חדשה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 3- היתרי בנייה לשצ"פ חייבת בתוכנית בנוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- 4- היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון.
- 5- היתרי בנייה למבנים הכוללים חזית מסחרית יהיה מותנה באישור של המשרד לאיכות הסביבה והמשרד לבריאות.
- 6- בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס יותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 7- היתרי בנייה יוצאו לאחר הסדרת הניקוז.
- 8- היתרי בנייה לביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בשטח התכנית, יבטיחו ביצוע בד בבד של קווי ומערכות התשתית (ביוב, מים, חשמל, דרכים וכו') על ידי ובאחריותם של המועצה המקומית ובעלי העניין, באופן שמערכות וקווי התשתית יושלמו טרם איכלוס מגרשי המגורים.

### 15-שלבי ביצוע התכנית:-

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



16-חתימות :-

ליטת התרומות  
 הקרן הלאומית לתרומות  
 05.04.2005  
 45705

אינג' יוחנן אבו-רביעה  
 מנהל מועצה  
 מס' שיון 118351  
 המועצה המקומית כסיפה

יוזם התכנית מועצה מיקומית כסיפה

סולימאן אבו-רביעה  
 ת"ז 035115997  
 שכ 19 כסיפה

*Handwritten signature*



משרד הציפוני להנדסה ואר-חלוצ  
 מזיד מ.ר. 82452  
 רח החלוצ 117 ע"ר-שבע

עורך התכנית

בעל הקרקע

הוועדה המקומית