

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 9208/א
הוצעה המועצה לתכנון לבניה החליטה
ביום 8.10.97 לאחר ויתור התכנית.
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז: צפון

נפה: בית שאן

מרחב תכנון מקומי: בית שאן.

הוצעה על אישור תכנית מס' 9208/א
בד"ר שמה בועקוט הפרסומים מס' 4669
ביום 10.8.98 4681 א 108

תכנית מפורטת מס' ג/9208 בית שאן - השכונה המזרחית חלק דרומי

שינוי לתכנית מתאר מס' ג/6995, בית שאן השכונה המזרחית,
ולתכנית מפורטת ג/6222

עדכון: 22.06.98

הוראות התוכנית

הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל מחוז הגליל טל. 06-6558211, פקס. 06-6560521, ת.ד. 580, נצרת עילית
ם והמגיש:	משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל טל. 06-6574510, פקס. 06-6577031 רחוב החרמון 1, נצרת עילית.
נכון:	גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים. טל. 04-8510878 פקס: 04-8510918 הגפן 1, ת.ד. 9436, חיפה 31094

מחוז: צפון
נפה: בית שאן
מרחב תכנון מקומי: בית שאן.

תכנית מפורטת מס' ג/9208

בית שאן - השכונה המזרחית חלק דרומי

שינוי לתכנית מתאר מס' ג/6995, בית שאן השכונה המזרחית, ולתכנית מפורטת ג/6222

1. **מסמכי התכנית:**
 - 1.1 תקנון הכולל 11 עמודים מודפסים
 - 1.2 תשריט ערוך בק.מ. - 1:1250
 - 1.3 נספח בינוי וחניה
 - 1.4 נספח'נופי ק.מ. 1:500 + תקנון
 - 1.5 נספח מים ק.מ. 1:500
 - 1.6 נספח ביוב ק.מ. 1:500
 - 1.7 כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית
2. **גבולות התכנית ותכניות גובלות:**

הקו הכחול יהווה את גבול התכנית.
תכנית גובלת מצפון: ג/6165
תכנית גובלת ממזרח: ג/5532, ב/26, ג/5958
תכנית גובלת מדרום: ג-במ-110
תכנית גובלת ממערב: ג/3213, ג/5618, ג/8173
3. **מקום התכנית:**

גוש מס': 22907
חלקות: 15,23,83
חלקי חלקות:
4,13,14,24,25,34,40,41,42,44,53,55,59,60,64,65
גוש מס': 22895
חלקי חלקות: 6,33
4. **שטח התכנית ומס' יח"ד מתוכננות:**
 - 4.1 54.42 דונם - מדוד במחשב.
 - 4.2 סה"כ היח"ד המתוכננות: 137 יח"ד חדשות + 3 יח"ד קיימות (באזור מגורים א' מיוחד), סה"כ 140 יח"ד.
5. **בעל הקרקע:**

מינהל מקרקעי ישראל מחוז הגליל, טל. 06-6558211, פקס. 06-6560521
ת.ד. 580, נצרת עילית
אחרים:
6. **היוזם והמגיש:**

משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל טל. 06-6574510, פקס. 06-6577031 רחוב החרמון 1, נצרת עילית.
7. **המתכנן:**

גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים. טל. 04-8510878, פקס: 04-8510918 הגפן 1,
ת.ד. 9436, חיפה 31094
8. **יועץ תנועה:**

י.מאור - הנדסה אזרחית, טל. 04-8361646, פקס: 04-8361647 שד' מוריה 52, חיפה.

יחס לתכניות אחרות:

תכנית ג/9208 משנה חלק מתכנית ג/6222 המאושרת. על שטח תכנית ג/9208, במקרים ובנושאים שבהם תכנית ג/9208 אינה מתייחסת, יחולו הוראות תכנית המתאר ג/6995 המאושרת. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית ג/9208 לבין הוראות תכניות אחרות החלות על אותו שטח, יחייבו הוראות ג/9208.

10. מטרת התכנית:

יעוד שטח לשכונת מגורים לבניה:

- 10.1 חלוקת השטח למגרשים המיועדים למבני מגורים.
- 10.2 קביעת הנחיות ותנאים לבנית מבני המגורים.
- 10.3 קביעת תנאים להבטחת חזית שכונתית מתואמת.
- 10.4 יעוד שטחים למטרות ציבור - שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור.
- 10.5 התווית מערכת דרכים, חניות שבילים להולכי רגל ודרכים משולבות
- 10.6 קביעת אזורים: מגורים א', מגורים א' מיוחד, מגורים ב', מגורים ב'-1, מגורים ב-2.
- 10.7 קביעת מיקום למבני טרנספורמציה.
- 10.8 לגליזציה לבניה בחלקה ארעית 081 (מגרש מוצע 251), ע"ח שינוי בגבולות המגרש וקוי בנין, ללא שינוי זכויות בניה.
- 10.9 לגליזציה לבניה בחלקה הארעית 082 (מגרש מוצע 252), ע"ח שינוי בקו בנין קדמי אחורי 4 מ' במקום 5.
- 10.10 ביטול שטח עצים לשימור.

11. פרוט מונחים והגדרות:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן החוק, ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל, להלן התקנות.

12. באור סימני התשריט:

סעיף	סימון בתשריט	באור הסימון
12.1	קו כחול עבה	גבול התכנית
12.2	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
12.3	שטח צבוע כתום תחום באדום	אזור מגורים א' מיוחד
12.4	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
12.5	שטח צבוע תכלת תחום באדום	אזור מגורים ב'-1
12.6	שטח צבוע תכלת תחום בכתום	אזור מגורים ב'-2
12.7	שטח צבוע אפור	אתר מסחרי
12.8	שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה	שטח למבני ציבור
12.9	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
12.10	קו אדום מרוסק 10 ק"מ, שחור מרוסק 10 ק"מ	קו בנין

למילוי

סעיף	סימון בתשריט	באור הסימון
12.11	שטח צבוע ירוק תחום אדום	שביל הולכי רגל
12.12	שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת או הרחבת דרך
12.13	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
12.14	מספר שחור ברבע עליון של עגול	מספר הדרך
12.15	מספר שחור ברבעים צדדיים של עגול	קו בנין מינימלי
12.16	מספר שחור ברבע תחתון של עגול	רוחב הדרך
12.17	קו מרוסק בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה לביטול
12.18	מספר בצבע התשריט בתוך עגול ירוק מרוסק עם סימון קו מחיקה	מספר חלקה רשומה לביטול
12.19	מספר בעיגול בצבע שחור	מספר מגרש קיים
12.20	קו בצבע שחור	גבול מגרש מוצע
12.21	מספר באליפסה בצבע התשריט	מס' חלקה מוצעת
12.22	קו משונן בכוונים הפוכים	גבול גוש
12.23	מלבן עם נקודות בצבע התשריט	בנין קיים
12.24	קו נקודה אדום	קו חשמל מ.ג.תת קרקעי
12.25	קו נקודתיים אדום	קו חשמל מ.ג. עילי
12.26	עיגולים קטנים	שדרה עירונית ראשית
12.27	שטח צבוע ירוק תחום קו מרוסק אדום	עצים לשימור

13. טבלת שימוש קרקע מצב קיים ומצב מוצע

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
אזור מגורים א' מיוחד	-	-	1.44	2.65%
אזורי מגורים ב'	27.03	49.67%	6.54	12.02%
עצים לשימור	14.16	26.02%	-	-
דרך קיימת	12.69	23.32%	12.62	23.19%
מגורים א'	0.54	0.99%	11.44	21.02%
מגורים ב'-1	-	-	5.24	9.63%
אזור מגורים ב'-2	-	-	2.24	4.12%
אזור מסחרי	-	-	0.73	1.34%
שטח לבנין צבורי	-	-	1.67	3.07%
שטח צבורי פתוח	-	-	4.6	8.45%
שביל הולכי רגל	-	-	1.0	1.84%
דרך משולבת	-	-	6.9	12.68%
סה"כ שטח התוכנית	54.42	100%	54.42	100%

14. טבלת שימושי קרקע והוראות בניה:

אזור	גודל מגרש מינימ' מ"ר	מס' מגרשים	כמות יח"ד נסו למגרש	סה"כ יח"ד	שטחי בניה מירביים למגרש במ"ר	גובה בנין					קוי בנין		
						תכנית קרקע מירבית	שטח שטח	שטחים שטח	מתחת לקרקע	מל לקרקע	קומות	מסרים	קדמי צידי אחורי
מגורים 'א'	420	201-224	2	48	350	0	300	50	350	170	2	8.5	לפי תשריט 3 4
מגורים 'א' מיוחד	500	251 252	1 2	3	40% (ראה סעיף 14.4)	22% 25%	2 2	8	כמצויין בסעי' 14.4	4 5 4			
מגורים 'ב'	440	301-313 /	3	39	465	0	390	75	465	170	4	12.5	5 3 5
מגורים 'ב' - 1	600	401-408	4	32	600	0	500	100	600	185	4	12.5	5 4 6
מגורים 'ב' - 2	1000	601-602	9	18	1080	0	900	180	1080	360	4	12.5	5 4 4
שטח למסחר	700	501	-	-	400	0	300	100	400	200	2	12.5	5 5 5
שטח למבני ציבור	1500	701	-	-	750	0	600	150	750	450	2	8	5 4 4
שטח ציבורי פתוח	20	101-103			2%	0	2%	0	2%	2%	1	5	0 1 1
סה"כ יח"ד				140									

הערות:

14.1 גובה הבנין יימדד מפני הדרך הגובלת עד לקצה העליון של המעקה- בגג השטות.

14.2 בבניה עם גגות רעפים יתווסף למידת הגובה המצויינת בטבלה, סך של 3 מ' גובה עבור מבנה גג הרעפים. במדה ויהי שימוש בחלל גג הרעפים יחושב שטחו עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

14.3 על אף האמור לעיל ניתן לבנות בנין ציבורי על קו בנין O עם שצ"פ, או שביל ציבורי.

14.4 במגרשים 251-252 לא יותרו זכויות בניה נוספות לאלו הקיימות על פי התכנית המפורטת ג/6222 החלה על שטח המגרש. במגרש 251 קו הבנין הצפון מערבי 0.5 מ', קו בנין דרום מזרחי 9.0 מ', קו בנין דרומי 5 מ'. במגרש 252 - כמצוין בטבלה שלעיל.

15. רשימת תכליות:

לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע, אלא לתכליות המפורטות להלן.

15.1 שטח למגורים (מגורים א'):

ישמש לבנית בניני מגורים בני 2 יח"ד לבנין. המגרש הוא יחידה מינימלית לתכנון.

15.2 שטח למגורים (מגורים ב'):

ישמש לבנית בניני מגורים בני 3 יח"ד לבנין. המגרש הוא יחידה מינימלית לתכנון.

15.3 שטח למגורים (מגורים ב'-1):

ישמש לבנית בניני מגורים בני 4 יח"ד לבנין. המגרש הוא יחידה מינימלית לתכנון.

15.4 שטח למגורים (ב'-2):

ישמש לבנית בנין מגורים בן 9 יח"ד למגרש. המגרש הוא יחידה מינימלית לתכנון.

15.5 שטח ציבורי פתוח:

ישמש לשטחי גינון, חורשות ויערות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית (מים, ביוב ניקוז וחשמל) ולהקמת מבנים לתחנות טרנספורמציה. מקלטים, שרותים ציבוריים ואנדרטות.

15.6 שטח לבנין ציבורי:

ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות, מתקנים הנדסיים ועירוניים ולהקמת תחנות טרנספורמציה או לכל מטרה ציבורית אחרת, לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.

15.7 שטח לדרכים וחניות:

ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קוי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים) ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

15.8 שטח לדרך משולבת:

ישמש למעבר הולכי רגל ומערכות תשתית, כגון: תקשורת, גז, ניקוז, מים, ביוב וחשמל). וכן ישמש גישה מקומית וחניה לכלי רכב ולהקמת תחנות טרנספורמציה. רחובות משולבים - בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים באזורי מגורים.

15.9 שטח למסחר:

ישמש להקמת מבנה לחנויות שכונתיות ולהקמת תחנות טרנספורמציה.

16. הוראות בניה למגורים:**16.1 מספר יחידות הדיור:**

בכל מגרש תותר הקמת מספר יח"ד לפי הגדרת האזור והמפורט בטבלת זכויות הבניה.

16.2 מקומות חניה מקורים:

נתן יהיה להתקין מקום חניה מקורה אחד לדירה, אשר שטחו יחשב במנין שטחי השוואה. באזור מגורים ב'-2 לא ניתן לבנות חניה מקורה.

על אף המצוין בטבלת זכויות הבניה, ניתן יהיה לבנות את מבנה החניה בקו בנין 0 לגבול הצידי, ו/או לקו בנין קידמי 0, בתנאים:

16.2.1 ניקוז הגגות יהיה למגרש הנדון.

16.2.2 קבלת הסכמת השכן לקו בנין צידי 0 בלבד.

17. מתן הקלות:

הועדה המקומית לא תהיה רשאית לאשר מתן הקלות מעבר למוגדר בתכנית זו, בכל הנוגע ל: מס' יח"ד, שטחי בניה, קווי בניה, מס' הקומות.

18. היתרים:

תנאי לקבלת היתרי בניה ושיווק מגרשים הוא הסדרת נושא הביוב לכל השכונה בתיאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

19. עיצוב ארכיטקטוני**19.1 צורת הגג:**

חובה לכסות לפחות 50% מהטל המבנה על הקרקע בגג רעפים מרעפי חרס, בשיפוע אחיד של 35% ארבעה כווני - או דו כיווני עפ"י תכנית הבינוי. בחלק השטוח של הגג - יהיו המעקות בגובה תיקני מפני הגג.

19.2 חומר קירות חוץ:

חומר הבנין העיקרי וצורת הגימור יהיו בניה מבודדת בגמר אקרילי לבן. יותר שימוש בחומר נוסף בתנאי ששטחו אינו עולה על 25% משטח חזית כל שהיא. החומר האקרילי יהיה מסוג גמיש, בגמר טכסטורה של קליפת תפוז.

19.3 דודי שמש:

בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג והדוד יוסתר או שהדוד והקולט יוסתרו ע"י מסתור אשר ימנע צפיה אליהם מהסביבה.

19.4 אנטנות טלוויזיה:

תותר הקמת אנטנות נפרדות משולבות בבנינים. - אחת לכל בנין.

19.5 גדרות:

יבנו מאבן מקומית בנדבכים אופקיים בגובה 60 ס"מ, למעט חצר שרות, אשר תבנה בגובה 2.00 מ'. חצר השרות תבנה בחומר זהה לבנין. ע"ג הגדר ניתן לבנות גדר מלוחות עץ צבועים אחידים או חומר עמיד אחר בתאום עם מהנדס העיר, הכל כמפורט בנספח הנופי.

19.6 תליית כביסה:

מתקן לתליית כביסה ימוקם במגרש או שיינתן פתרון אחר באופן שאינו נראה מן הכביש, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

19.7 מיכלי גז ודלק:

מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש. תותר הטמנת צוברי גז תת קרקעיים בשטחים הציבוריים הפתוחים ובלבד שלא יפריעו לתפקוד הגן.

20. פיתוח:

20.1 גדרות:

לא יוקמו גדרות בשטח התכנית בלי הסכמה ואישור מהועדה המקומית לתכנון ולבניה, הגדרות יבנו עפ"י הנספח הנופי לתכנית.

20.2 עצים קיימים:

עצים ישולבו במידת האפשר בתכנון המוצע בתאום עם מהנדס המועצה המקומית.

21. מקלטים:

מקלטים ייבנו עפ"י הוראות הג"א שבתוקף.

22. מערכות תשתית:

22.1 מים:

אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.

22.2 ביוב:

כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

22.3 תנאי להיתר בניה הינו תחילת עבודות בשטח להקמת מתקן לטיפול בשפכים.

22.4 ניקוז:

פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטיבעית. היתר הבניה מותנה בפתרון שיאושר ע"י רשות הניקוז ובהתאם לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

22.5 תקשורת:

מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פיתוח באישור משרד התקשורת. החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים

22.6 תיאום:

החברה המפתחת תתאם מראש עם כל הרשויות הנוגעות בענין תכנון ובצוע מערכות התשתית בהתאם לשלבי פיתוח האתר, ותקבל את אישוריהן. היתר בניה יהיה מותנה בהצגת האישורים הנ"ל. יבוצעו הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קוי תשתית לאחר הסלילה.

22.7 תברואה:

לא תאושר בניה בלי תאום ואישור הניקוז, הביוב והספקת המים על-ידי מהנדס המועצה המקומית בית שאן.

22.8 תחנות טרנספורמציה:

תחנת טרנספורמציה תוקם רק לאחר קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה.

23 חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. מתח גבוה ורשת מתח נמוך וחיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

23.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים:

23.1.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

23.1.2 בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן 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.

מרחק	סוג קו החשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

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

23.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל תת קרקעיים:

23.2.1 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

23.2.2 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

23.2.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

24 חניה:

24.1 מקומות החניה לאזור המגורים יוצמדו לכל דירה ויצוינו בבקשה להיתר הבניה וישויכו ע"ש בעל הנכס בספרי המקרקעין. החניות בכל האזורים יהיו בתחום המגרשים ועל פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.

24.2 החניה הפרטית תסומן בשטח על פי הדרישות ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.

25. חלוקה ואיחוד של קרקעות:

- 25.1 חלוקת השטחים תעשה ע"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.
- 25.2 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם תואמים את גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 25.3 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

26. הפקעות:

- השטחים הנועדים ע"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188,189 לחוק התכנון והבניה (פרק ח') התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית בית שאן.

27. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה עפ"י חוק.

28. עתיקות:

- 28.1 כל פעולה בתחום אתר העתיקות תעשה באישור ובתיאום מראש עם רשות העתיקות, עפ"י חוק העתיקות תשל"ח, 1978, סעיף 29א'.
- 28.2 כל עבודות העפר, הסלילה, החפירה ליסודות ולתשתיות, יבוצעו בליווי ובפקוח צמוד של רשות העתיקות.

29. חתימות:

29.1 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הגליל

29.2 מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל
5/4/98

29.3 המתכנן: גיורא גור אדריכלים ומתכנני ערים

מחוז: צפון
נספח: בית שאן
מרחב תכנון מקומי: בית שאן

נספח נופי

לתכנית מספר ג/ 9208 בית שאן - שכונה מזרחית - חלק דרומי

מרס 1998

1.0 כללי

השכונה משתרעת על שטח בעל שיפוע קטן עד מזערי. ניקוזיה יהיה לאורך הכבישים הראשיים המקיפים אותה. לשכונה שתי כניסות רכביות שהן רחובות משולבים. השצ"פ המרכזי מופנה לרחוב הראשי בגבול המערבי של המתחם. רחוב זה מתחבר לטיילת הקיימת צפונית לשטח. מעברים להולכי רגל בכיוון מזרח-מערב מקשרים את השכונה המזרחית ואת שכונת בנה-ביתך הקיימת עם הרחוב המערבי, הראשי בין הרחובות המקיפות את המתחם.

2.0 רחובות.

2.1 רחובות משולבים.

מערך הרחובות המשולבים יתוכנן בשיתוף עם אד' נוף רשום. הרחובות המשולבים מהווים את עיקר שטחי הציבור בשכונה. רחובות אלה יבנו לפי התנאים האופייניים המצורפים, תוך הדגשה על יצירת סביבה ירוקה ומעוצבת המשלבת פינות משחק לפעוטות, פינות ישיבה מוצלות, רהוט רחוב ושטחי גינון. השצ"פים והמעברים להולכי רגל הגובלים עם הרחובות המשולבים והרחובות המשולבים עצמם יעוצבו באותם החומרים ובשפה תכנונית דומה על מנת ליצור רצף. בשטח הרחוב המשולב יינתן פתרון לחניית אורחים, אך מקומות החניה ישולבו בשטחי גינון, ולא יהיו יותר מ-3 חניות ברצף אחד ללא הפרדה ע"י שטח מגון.

2.2 הטיילת.

הרחוב המערבי התוחם את השכונה בחלקה המערבי מהווה למעשה המשך לטיילת קיימת. לכן תוכנן הרחוב כטיילת אשר מרכיבה הינם: מדרכה ברוחב 5 מטר ובה משולבת צמחיה ופינות ישיבה. הצמחייה העיקרית הינה עצים ומורכבת מעצים גבוהים ונמוכים לסירוגין והתאורה, זהה לזאת של הטיילת הדרום מזרחית הקיימת. רצוף הטיילת יתבצע באבן משתלבת 10/20 ובגוונים ודוגמה הזזה לטיילת המ"ל. לעצים יותקנו שבכות הגנה מתכתיות זהות להלה המותקנות בטיילת הקיימת.

3.0 השצ"פ המרכזי

- א. לשצ"פ צורת חצי גורן מוקף בתי מגורים וגובל עם הרחוב הראשי המערבי. יש להתייחס לשטח כחלק מהמרקם העירוני יותר מאשר כגן שכונתי המשמש את תושבי השכונה בלבד. בשצ"פ יתוכננו:
- א. רצועה צמחית (שיחים ירוקי עד) בגובה מעל 1.5 מטר המהווה הפרדה ויזואלית בין הגן הציבורי לגינות הפרטיות.
- ב. רחבות, פרגולות, שבילים, פינות ישיבה וצמחיה משתרעת נמוכה אשר תאפשר מבט אל השטח מצד הרחוב. השטח יתוכנן ככוכר מפגש עירוני.
- ג. אלמנט מים פיסולי הכולל בריכה ישולב במוקד הרחבה.

3.1 שצ"פ פנימי

השצ"פ הנ"ל נמצא לאורך הרחוב המשולב הצפון-דרומי וכולל אלמנט משחק לפעוטים. הנ"ל ימוקמו בתוך ארגזי חצץ תקינים, המתקנים יהיו מאלמנטי מתכת מגולוונים וצבועים משולבים בעץ. בסמיכות להם ימוקמו פינות ישיבה מוצלות לצפיה ולהשגחת ההורים.

4.0 מעברים להולכי רגל

רוחב מינימלי למעבר 5 מטר. במעברים ישולבו שטחי גינון, פרגולות, תאורה, פינות ישיבה.

5.0 צמחיה

יש לשלב עצי צל לאורך המדרכות בטבעת המקיפה את השכונה. שתילת העצים תתבצע כל 8 מטר. עצים מומלצים: צאלון, בוהיניה, פלטפורום (שלטית). בשצ"פ המרכזי ימוקמו מקבצי עצים להצללת הפינות ישיבה והשבילים ובנוסף על כך יש להשתמש בדקלים להדגשת מוקדים וזיזואלים וצירי הליכה. ברחובות המשולבים יש לשתול עצים בינוניים עד קטנים מעוצבים, לדוגמה: שקד, שזיף פיזרדי, זית, כליל, קטלב. במעברים להולכי רגל יש לשלב עצים קטנים עד בינוניים ומטפסים הנתמכים על ידי הפרגולות. יש להשתמש בצמחיה חסכונית במים בכל שטחי הגינון. כל שטחי הגינון יושקו בטפטוף טמון. גומות עצי הרחוב יכוסו ביריעה שחורה עליה יותקן טפטוף ומעליו שכבת טוף בעובי 7 סנטימטר.

6.0 איפיון השכונה

רצופים: יש להשתמש במשטחי אספלט משולבים באלמנטי רצוף פריקסט ובאבן מקומית בזלתית. גווני אבן הרצוף התעשייתית יהיו כדלקמן: לבן, שחור, אפור, סגלגל, אדום בורדו ובריק.

תאורה: אלמנט תאורת הרחוב היינו בגובה 3.5 מטר מורכב מפרופיל מלבני החובק גוף תאורה מסוג מולטיפלה דו פני.

רהוט רחוב: פרטי רהוט רחוב יהיו אחדים לכל המתחם, ראה הדוגמאות המצורפות. הספסלים והגדרות יבנו מקירות אבן לקט בזלתית מקומית אליהם יחוברו אלמנטי מתכת מגולוונים וצבועים בגוון זהה לצבע אלמנטי התאורה בטיילת וברחוב. לשצ"פ המרכזי והצפוני עוצב פרט יחודי של פרגולה המורכבת מקונסטרוקציה מתכת שעמודיה דומים לאלמנט התאורה של הטיילת הקיימת ומקושרים ביניהם ע"י אלמנט קשתי.

7.0 חשמל ותקשורת

כל קווי החשמל והתקשורת בתחומי התכנית יהיו תת-קרקעיים.

8.0 תכנון ופיתוח המגרש

על היזמים להגיש כחלק בלתי ניפרד מהבקשה להיתר בניה, תכנית פיתוח שטח מפורטת בקני"מ 1:100 או 1:250, הכוללת גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, מעקות, מדרגות ופתרונות ניקוז. גבהי 0.00 של המבנים נקבעו בתוכנית הנספח הנופי המצורפת בזאת. בתכנית פיתוח המגרש יסומנו חניות, קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב, כמו-כן יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעוני

מים. כמו-כן יינתן מפרט המציין את חומרי הגמר, צבעם ודוגמתם.
 כחלק מתכנית הפיתוח יוגשו חתכים אופייניים של המגרשים, חזיתות גדרות וקירות
 הפונים אל הרחוב ואל כל שטחי הציבור.

א. גדרות וקירות גדר

בגבול המגרשים הפונים לכבישים ולשטחי ציבור ייבנה קיר/גדר לאורך כל החזית למעט
 הכניסות לבניין ולחניה. הקיר יבנה מאבן לקט מקומית בזלתית בבניה צקלופית דו פנית.
 ארונות חשמל וטלפון, שעוני מים, ומכלי אשפה ישולבו בגדר הבנויה. גובה ועיצוב בהתאם
 לנספח עיצוב אדריכלי. גבולות בין מגרשים פרטיים יגודרו על ידי גדר רשת פלדה מגולוונת
 ב'נויה על חגורת בטון בגובה מינימלי 20 ס"מ, ובגובה כולל של לא פחות מ 1.2 מטר או קיר
 גדר בגובה עד 1.5 מטר. לא יותר גידור בגדר/רשת לולים.

ב. ניקוז

אין לנקז את מי הגשמים על גבי מדרכות או לרחובות המשולבים. לא יינתן היתר בניה
 בטרם יוצג פתרון ניקוז מקובל על מהנדס האחראי על ניקוז העירוני.

ג. קירוי החניות

לא תותר בניית קירוי מעל החניות.

ד. איסוף אשפה

מיכלי איסוף אשפה בנפח 1000 ל' יוצנעו בעמדות המיועדות לכך בדופן הקיר- גדר.