



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14.8.15 לאשר את התכנית
☐ התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון
 יו"ר הועדה המחוזית



מתחם ביאליק בית שמש

הוראות פיתוח

נספח מס. 01

נספח מנחה לפיתוח תשתיות
ציבוריות ומבני חינוך

אישור וחלוקה	ממכות ראשית	תחולת התכנית
—	ועדה מחוזית	מנחה

מחוז : ירושלים
 מרחב תכנון מקומי :
 רשות מקומית : בית שמש
 שטח התכנית : 137.706 דונם

חותמות מוסד התכנון :

שלב : אישור תאריך : 26.10.2015

שמות וחתימות :

חתימה :	שם : ועדה מקומית בית שמש	סלפון : 02-9900763 פקס : 02-9900786	דוא"ל :	כתובת : נחל שורק 8 בית שמש	יוזם התכנית
	חתימה :				
חתימה :	שם : עיריית בית שמש	סלפון : 02-9900763 פקס : 02-9900786	דוא"ל :	כתובת : נחל שורק 8 בית שמש	מגיש התכנית
	חתימה :				
חתימה :	שם : רמ"י עיריית בית שמש ושונים	סלפון : פקס :	דוא"ל :	כתובת :	בעל הזכויות בקרע
	חתימה :				



**מתחם ביאליק בית שמש – תכנית להתחדשות עירונית
נספח מנחה לפיתוח תשתיות ציבוריות ומבני חינוך וציבור,
בחלוקה לתתי מתחמים.**

תוכנית מס' 102-0081398





ב"ה

מתחם ביאליק בית שמש – תכנית להתחדשות עירונית

נספח מנחה לפיתוח תשתיות ציבוריות ומבני חינוך וציבור, בחלוקה לתתי מתחמים.

נספח חלוקה למתחמים אשר הינו חלק ממסמכי התכנית מהווה נספח מלווה לנספח זה.

מסמך זה מטרתו להנחות ולהוות בסיס, לתוכנית פיתוח מפורטת שתוגש לאישור מהנדס העיר, לכל תת מתחם בנפרד, בשלב יישום התוכנית וכתנאי להיתר בניה.

הועדה המקומית בהתייעצות עם לשכת התכנון המחוזית, תוכל לתת גמישות ביח"ד או במטלות הנדרשות במטרה להביא ליישום התכנית.



תנאים להיתר לכל תחום התכנית בניה לכל המתחמים יחדיו :

מבני ציבור :

1. לכל יח"ד מעל 501 יח"ד הקמת בית הספר החדש בפינת רחוב העלייה והמעפילים על ת"ש 511 המשמש לצרכי ציבור (שצ"פ ושב"צ).
2. לכל יח"ד מעל 500 יח"ד בכל המתחמים לאחר מתן היתר בניה למתנ"ס בתוך בית הספר בת"ש 504.
3. לכל יח"ד מעל 1,000 יח"ד בכל המתחמים לאחר מתן היתר בניה להקמת בית הספר החדש על ת"ש 504.
4. תנאי להיתר בניה מעל 1,700 יח"ד היתר בניה לטיפת חלב.
5. תנאי להיתר בניה מעל 1,000 יח"ד היתר בניה למעון יום.



תשתיות :

6. לכל יח"ד מעל 201 יח"ד בכל המתחמים - חיבור קו הביוב הראשי של השכונה והתחברות אליו.
7. לכל יח"ד מעל 201 יח"ד בכל המתחמים - חיבור קו ניקוז הראשי של השכונה לכיוון צפון.
8. לכל יח"ד מעל 401 יח"ד בכל המתחמים - חיבור קו מים ראשי של השכונה והתאמת ההתחברויות לקו.
9. לכל יח"ד מעל 500 יח"ד בכל המתחמים - חיבור רחוב ת"ש 903 לרחוב השבעה
10. לכל יח"ד מעל 1000 יח"ד בכל המתחמים - חיבור רחוב בן גרא תש"ש 807 למעגל התנועה ברחוב העליה.

שצ"פ ת"ש 611 :

11. תנאי למתן היתר בניה לכל יח"ד מעל 400 יח"ד אישור היתר בניה ותכנית מפורטת לפארק על ת"ש 611.
12. תנאי למתן היתר בניה לכל יח"ד מעל 500 יח"ד ביצוע כל עבודות העפר, וקירות תמך, ניקוז ותשתיות.
13. תנאי למתן היתר בניה לכל יח"ד מעל 750 יח"ד פיתוח כל השבילים.
14. תנאי למתן היתר בניה לכל יח"ד מעל 1,000 יח"ד התקנה בפועל מתקני משחקים וגיוון.

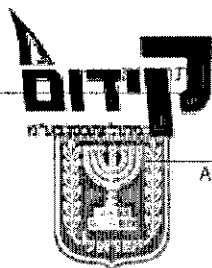


כללי לכל המתחם תנאים לטופס אכלוס לכל המתחמים יחדיו :

תנאי לטופס 4 / אכלוס כל מבנה חדש יהיה :

15. קיום בפועל של כל התנאים להיתר בניה אשר נקבעו בסעיפים הקודמים.
16. חוזה ובטוחות מתאימות, לפינוי בפועל של הדיירים ממבנה שלם, לפחות אחד, כולל העברת בעלויות של המבנה והקרקע לרשות היזם או עיריית בית שמש.
17. הריסת המבנה המפונה וישור הקרקע כהכנה לבינוי השלב הבא.





ב"ה

מתחם A

מתחם זה כולל את כל תאי השטח הבאים (לא כולל רחובות):
101,102,105,106,107,108,109, 301,302,303,501,505,601,604

כללי

בתת מתחם זה לא קיים בנק קרקע פנוי להתחלת הליך של בנייה ולאחר מכן לפינוי, על כן במטרה לחסוך בעלויות מציאת פתרון דיור חלופי, מומלץ להתחיל בשלב ראשון את הליך הפינוי בתא שטח 301, (מס' חלקה כיום 37) המאוכלס כיום במבנה צמוד קרקע, המושכר לקופ"ח.

לחלופין ניתן להגיע להבנות עם אחד מתאי שטח הבאים, 101, 302, או 102 המאוכלסים כיום בדירות בודדות צמודי קרקע.

לאחר מכן ניתן לפנות דיירים מיתר המגרשים, לבניינים הבנויים ולהמשיך בתהליך של בנייה פינוי.

**כלל המשימות נדרשות בפיתוח תשתיות ומבני ציבור בתת מתחם A :**

1. פיתוח רחוב כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 905, ובת"ש 906 – הסדרת רחוב האצ"ל.
2. פיתוח כנר עירונית, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 1003.
3. פיתוח רחוב כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 910 רחוב חדש, עד לת"ש 604.
4. פיתוח רחוב כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות – הסדרת רחוב ביאליק בת"ש הבאים: 907 ו 908
5. בניית גני ילדים ושכ"צ בת"ש הבאים 501 ו 505
6. בניית בית ספר בתא שטח 511 (מתחם D), והריסת בית ספר עדיהו בתא שטח 1001.
7. פיתוח שטח ציבורי פתוח(שצ"פ) בת"ש הבאים: 601 ו 604.

**תנאים להיתר בניה בתת מתחם A :**

1. לכל יח"ד מעל ל 200 יח"ד - חיבור קו הביוב החדש של השכונה והתחברות המתחם אליו ע"י תאגיד המים.
2. לכל יח"ד מעל ל 120 יח"ד - מחוייב היתר בניה לגן ילדים בת"ש 501 או 505 ואו לחלופין היתר לגן ילדים במתחם אחר.
3. לכל יח"ד מעל ל 200 יח"ד - אישור היתר בניה לבית ספר בתא שטח 511 (מתחם D), והריסת בית ספר עדיהו
4. לכל יח"ד מעל ל 250 יח"ד - מחוייב היתר בניה לגן ילדים בת"ש 505 ואו 501.
5. לכל יח"ד מעל ל 300 יח"ד - פיתוח של שטח ציבורי פתוח 604 כולל שביל לכיוון רחוב ביאליק.
6. לת"ש 106,107,108 – אישור היתר בניה גן ילדים ושכ"צ בת"ש 505 ותכנית מפורטת לשצ"פ בת"ש 604.
7. לת"ש 303 בת"ש 1001.
8. לת"ש 301, 302 – אישור היתר בניה לגן ילדים בת"ש 505 ותכנית מפורטת לשצ"פ בת"ש 601 ו 604 או אישור היתר בניה בת"ש 501 ואישור תכנית מפורטת לשצ"פ בת"ש 601 ו 604

**תנאי לטופס איכלוס בתת מתחם A:**

1. לת"ש 102 - פיתוח רחוב כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 905 הסדרת רחוב ביאליק וצומת עם רחוב האצ"ל.
2. לת"ש 105 - פיתוח רחוב כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 906 הסדרת רחוב ביאליק וצומת עם רחוב האצ"ל.
3. לת"ש 106,107,108 – בניית גן ילדים ושכ"צ בת"ש 505 ופיתוח שכ"פ בת"ש 604.
4. לת"ש 106,107,108 - פיתוח רחוב כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 907 הסדרת רחוב ביאליק.
5. לת"ש 109 - פיתוח רחוב כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 908 הסדרת רחוב ביאליק.
6. לת"ש 301 + 302 - בניית גן הילדים בת"ש 501 ופיתוח שכ"פ צמוד בת"ש 601 או לחלופין בניית גן ילדים בת"ש 505 ופיתוח שכ"פ צמוד בת"ש 604
7. לת"ש 303 - פיתוח כנר עירונית, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 1001, 1003, ופיתוח רחוב חדש כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 910.





ב"ה

מתחם B

מתחם זה כולל את כל תאי השטח הבאים:

305,509,606,613,612,615,110,111,112,113,118,119,120,304 (לא כולל רחובות):

בתת מתחם זה קיים בנק קרקע פנוי בכדי ליישם את התוכנית בשיטת בינוי פינוי, כשלב בינוי ראשון מומלץ להתחיל בבנייה על ת"ש 113 ו 112 ע"ג מגרשים 83,82,84 (ישנים) הנמצאים כיום ביעוד של שטח למבני ציבור ומאכלסים במבנים יבילים. לאחר מכן ניתן לפנות דיירים מיתר המגרשים, לבניינים הבנויים ולהמשיך בתהליך של בינוי פינוי.



משימות נדרשות בפיתוח תשתיות ומבני ציבור בתת מתחם B :

1. פיתוח רחוב כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות של רחוב חדש בת"ש 910 בין רחוב ביאליק להמשך רחוב האצ"ל.
2. פיתוח רחוב האצ"ל בת"ש 804 כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות כולל בת"ש 905,906.
3. פיתוח רחוב ביאליק כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 805 ובת"ש 908 ו 907.
4. פיתוח רחוב נופי חדש כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 922.
5. פיתוח רחוב ביאליק כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 912.
6. פיתוח שצ"פ בת"ש הבאים: 615, 613, 612, 609.

תנאים להיתר בניה בתת מתחם B:



1. לכל יח"ד מעל ל 200 יח"ד במתחם - חיבור קו הביוב החדש של השכונה והתחברות המתחם אליו ע"תאגיד המים.
2. לכל יח"ד מעל 200 יח"ד אישור היתר בניה ותכנית מפורטת לבניית בית ספר בתא שטח 511 (מתחם D) והריסת בית ספר עדיהו.
3. לכל יח"ד מעל ל 250 יח"ד פיתוח שצ"פ בת"ש 609.
4. לת"ש 118 - אישור היתר בניה ותכנית מפורטת לשצ"פ בת"ש 615.
5. לת"ש 119 - אישור היתר בניה ותכנית מפורטת לשצ"פ בת"ש 612.
6. לת"ש 120 - אישור היתר בניה ותכנית מפורטת לשצ"פ בת"ש 613.
7. לת"ש 304-305 אישור היתר בניה ותכנית מפורטת לשצ"פ בת"ש 609.

תנאי לטופס 4 בתת מתחם B:



1. לת"ש 111 - פיתוח רחוב ביאליק כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 908.
2. לת"ש 110, 113, 112 - פיתוח רחוב חדש כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 910, הנהלת מת"ש 110 (החיבור לרחוב ביאליק) עד להתחברות לרחוב האצ"ל לת"ש 804 ו 1001.
3. לת"ש 118, 119, 120 - פיתוח רחוב נופי חדש כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 922.
4. לת"ש 118 - פיתוח שצ"פ בת"ש 615.
5. לת"ש 119 - פיתוח שצ"פ בת"ש 612.
6. לת"ש 120 - פיתוח שצ"פ בת"ש 613.
7. לת"ש 304-305 - פיתוח שצ"פ בת"ש 609 וחיבור רחוב האצ"ל ורחוב גור אריה פיתוח כולל מדרכות, נטיעות עצים ומסעות בת"ש 904, 1001.





ב"ה

מתחם C

מתחם זה כולל את כל תאי השטח הבאים:

103,204,114,115,116,117,201,202,203,204,205,502,503,504,506,507,508,602,603,607,610,617

בתת מתחם זה קיים בנק פנוי בכדי ליישם את התוכנית בשיטת בינוי פינוי, וכשלב בינוי ראשון מומלץ להתחיל בבנייה על ת"ש 202 לאחר הריסת מבנה הספורט (מבנה לא בשימוש) שנמצא בתוך מתחם ב"ס אליקים, לאחר מכן ניתן לפנות דיירים מיתר המגרשים, לבניינים הבנויים ולהמשיך בתהליך של בינוי פינוי.



משימות נדרשות בפיתוח תשתיות ומבני ציבור בתת מתחם C:

1. פיתוח רחוב כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש הבאים: רחוב חדש בת"ש 903 המחבר בין רח. השבעה לרח. גור אריה, ת"ש 902 - חיבור של רח. בני דן לרחוב החדש, הסדרת רח. בני דן בת"ש 901, רחוב חדש בת"ש 911 בין רח. בני דן לקצה רח. האצל. חיבור בין רח. גור אריה לרח. האצל בת"ש 904 וחלק מ-915 הסדרה של רח. ביאליק 913.
2. בניית גני ילדים ושב"צ בת"ש הבאים: 503,506,507.
3. בניית מרכז בריאות ומקווה בת"ש 508.
4. בניית בית כנסת בת"ש 502 (במקום מקלט ציבורי המשמש לבית כנסת היושב בת"ש 904).
5. בניית ב"ס חדש ומתנ"ס בת"ש 504, והריסת ב"ס אליקים.
6. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים בכל ת"ש הבאים: 602, 603, 607, 610, 617.

תנאים להיתר בניה בתת מתחם C:

1. לכל יח"ד מעל ל 200 יח"ד בתת מתחם זה- חיבור קו הביוב החדש של השכונה והתחברות המתחם אליו.
2. לכל יח"ד מעל ל 200 יח"ד בתת מתחם זה, היתר בניה לגן ילדים בת"ש 507 או 506.
3. לכל יח"ד מעל ל 300 יח"ד בתת מתחם זה, היתר בניה לגן ילדים בת"ש 506 או 507.
4. לכל יח"ד מעל ל 300 יח"ד בתת מתחם זה, התחלת פיתוח של שטח ציבורי פתוח בת"ש 617 שילד ביחד.
5. לכל יח"ד מעל ל 350 יח"ד בתת מתחם זה, אישור היתר בניה להקמת ב"ס חדש ומתנ"ס בת"ש 504.
6. אישור הריסת ב"ס אליקים כולל תכנית לפיתוח של שטח ציבורי פתוח בת"ש 607.
7. לכל יח"ד מעל ל 350 יח"ד בתת מתחם זה, היתר בניה למרכז בריאות ומקווה בת"ש 508.
7. לת"ש 103- אישור היתר בניה ותכנית מפורטת שצ"פ בת"ש 603.
8. לת"ש 114 - אישור היתר בניה לשצ"פ בת"ש 610.
9. לת"ש 204- אישור היתר בניה להקמת ב"ס חדש ומתנ"ס בת"ש 504.

תנאי למתן טופס 4 בתאי השטח בתת מתחם C:

8. לת"ש 201- פיתוח רח. בני דן כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 901.
9. לת"ש 305, 304, 115 - פיתוח רחוב חדש כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 910.
10. לת"ש 202, 203 - פיתוח רחוב חדש בת"ש 903 כולל חיבור לרח. השבעה, לרח. בני דן ולרח. האצל כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש: 902, 903.
11. לת"ש 103, 104 - פיתוח רח. האצל כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 905.
12. לת"ש הבאים: 104, 204, 504 פיתוח רחוב חדש המקשר בין רחובות גור אריה והאצל כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 904.
13. לת"ש 114, 116, 117 - פיתוח רחוב ביאליק כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 913.
14. לת"ש 205 - פיתוח רחוב גור אריה כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 915.
15. לת"ש 114 - פיתוח לשצ"פ בת"ש 610.
16. לת"ש 103- פיתוח שצ"פ בת"ש 603.
17. לת"ש 305 - פיתוח שצ"פ בת"ש 609.
18. לת"ש 204- פיתוח שצ"פ בת"ש 607.



ב"ה

מתחם D

מתחם זה כולל את כל תאי השטח הבאים:

121, 123, 124, 125, 206, 107, 401, 510, 511, 614, 616 (לא כולל רחובות):

בתת מתחם זה קיים בנק פנוי בכדי ליישם את התוכנית בשיטת בינוי פינוי, וכשלב בינוי ראשון מומלץ להתחיל בבנייה על ת"ש 124, שטח הפרויקט זכאי לקבלו מרשות מקרקעי ישראל בפטור ממכרז, בעלות של 20% משווי, לאחר מכן ניתן לפנות דיירים מיתר המגרשים, לבניינים הבנויים ולהמשיך בתהליך של בינוי פינוי.



משימות נדרשות בפיתוח תשתיות ומבני ציבור בתת מתחם D:

1. פיתוח רחוב וחיבור רח. בן גרא לרח. העליה כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 919
2. פיתוח רחוב נופי חדש כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 922.
3. פיתוח והסדרת רחובות בן גרא, גור אריה ביאליק כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש הבאים: 909, 915, 916, 917, 918, 920, 921.
4. פיתוח שטח ציבורי פתוח בת"ש הבאים: 614, 616
5. פיתוח גן ילדים / מעונות ושכ"צ בת"ש 510

תנאים להיתר בניה בתת מתחם D:

1. לכל יח"ד מעל ל 200 יח"ד בתת מתחם זה - חיבור קו הביוב החדש של השכונה והתחברות המתחם אליו.
2. לכל יח"ד מעל ל 200 יח"ד במתחם פיתוח רחוב בן גרא כולל חיבור למעגל תנועה ברחוב העליה בת"ש 919.
3. לכל יח"ד מעל 250 יח"ד בתת מתחם זה - היתר בניה לגן ילדים / מעונות לת"ש 510.
4. לכל יח"ד מעל ל 350 יח"ד בתת מתחם זה, אישור היתר בניה להקמת בי"ס חדש בת"ש 511.



תנאי לטופס 4 בתאי השטח בתת מתחם D:

1. לת"ש 206-207 - פיתוח והסדרת רח, גור אריה ורח. ביאליק כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות בת"ש 915 ו 914.
2. לת"ש 124-125 - פיתוח והסדרת רח, גור אריה ורח. ביאליק כולל מדרכות, פיתוח נטיעות עצים ומסעות כביש בת"ש 916.
3. לת"ש 121, 122, 123, 511 - פיתוח רחוב בן גרא כולל חיבור למעגל תנועה ברחוב העליה בת"ש 919, 917 ו 918.
4. לת"ש 123-511 - פיתוח כביש בת"ש 919.

