

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0802967

קרית ביאליק - בית שמש | מתחם A

ירושלים

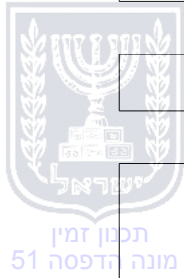
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המתחם נמצא בשכונת ביאליק מתחם A
תכנית 102-00881398 קבעה את המתחם לפינוי בינוי (ללא נספח איחוד וחלוקה).

מטרת התכנית הינה לאפשר פיתוח והתחדשות האזור ע"י יצירת ארבעה מתחמים בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, ע"י ציפוף שטחי תעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים, יצירת שינוי ופיתוח למרחב שכונת ביאליק.
התכנית מגדירה מתחמי איחוד וחלוקה וכוללת טבלאות איחוד וחלוקה.

1. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :

לפי סעיף 62א (א) (1) איחוד וחלוקה

לפי סעיף 62א (א) (6) שינוי חלוקת שטחי הבניה

לפי סעיף 62 א (א) 15 תוספת שטחי שרות למטרות עיקריות.

לפי סעיף 62 א (א) 16(א)1 תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר/20% לפי הקטן.

לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.

לפי סעיף 62 א (א) 8 הגדלת מספר יח"ד מ-440 ל-477 יח"ד.

לפי סעיף 62א (א) (4) - קביעה/שינוי בקווי בנין.

לפי סעיף 62א (א) (4) (א) קביעת גובה ומספר קומות.

לפי סעיף 62א (א) (3) הגדלת שטחים לצרכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קרית ביאליק - בית שמש מתחם A
------------------------	-----------	--------------------------------

מספר התכנית	102-0802967
-------------	-------------

שטח התכנית	26.100 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) 1, 62 א (א) 15, 62 א (א) 16, 62 א (א) 1, 62 א (א) 6, 62 א (א) 3, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 6, 62 א (א) 8

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

בית שמש

קואורדינאטה X 198366

קואורדינאטה Y 628771

1.5.2 תיאור מקום

שכונת ביאליק - מתחם A

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5201	מוסדר	חלק	37-47, 50-52, 101, 127	65-66, 69, 108, 126
5210	מוסדר	חלק		41, 77, 81-82, 85
5211	מוסדר	חלק		133

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
102-0081398	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0081398 ממשיכות לחול.	7187	2715		18/01/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		7	11/08/2022	עדן בר	18: 01 11/08/2022	נספח שטחים בתוכנית המציג את השינוי בין שטחים מאושרים ושטחים מוצעים, בהתאם לסמכויות ועדה מקומית.	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		48	20/10/2021	עדי נבון	09: 23 21/10/2021	תקן 21 למתחם A	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		25	01/11/2021	אופמן דור	15: 35 29/05/2022	פרוגרמה מתחם ביאליק בית שמש	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	20/05/2021	אורית אלחייני	10: 15 19/10/2021		לא
קומפילציה	רקע	1: 500	1	01/06/2021	עדן בר	11: 02 02/06/2021	תשריט התוכנית על רקע תשריט מצב מאושר ותשריטי המתחמים האחרים	לא
קומפילציה	רקע	1: 500	1	01/06/2021	עדן בר	11: 01 02/06/2021	תשריט מוצע על רקע מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	02/06/2021	אברי מונטה	17: 43 02/06/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	01/06/2021	עדן בר	10: 17 02/06/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/05/2020	ברני גטניו	14: 45 17/05/2020		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		56	24/05/2021	עדי נבון	10: 35 02/06/2021	טבלאות הקצאה ואיזון מתחם A1	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		51	24/05/2021	עדי נבון	10: 35 02/06/2021	טבלאות הקצאה ואיזון מתחם A2	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		41	24/05/2021	עדי נבון	10: 36 02/06/2021	טבלאות הקצאה ואיזון מתחם A3	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		45	24/05/2021	עדי נבון	10: 36 02/06/2021	טבלאות הקצאה ואיזון מתחם A4	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		בית שמש	בית שמש	נחל שורק	8	02-9900778		
	פרטי			א.פ.י נתיב פיתוח בע"מ	פתח תקוה	השילוח	9	03-5793834		office@efi-natif.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.פ.י נתיב פיתוח בע"מ	פתח תקוה	השילוח	9	03-5793834		office@efi-natif.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדן בר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב-יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	אורית אלחייני	00116711	ברקן אלחייני אדריכלות נוף	חיפה	(1)		04-8248650		
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	רמת גן	בר כוכבא	23	03-7541000		
פרוגרמה	יועץ	אופמן דור			ז'בוטינסקי		1	03-6102822		
מהנדס	יועץ תחבורה	אברי מונטה	20616		אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאות	שמאי	עדי נבון	525	סהר נבון שמאות מקרקעין בע"מ	גבעת שמואל	(2)	1	03-6568866	03-6568864	adi@sahar- navon.co.il

(1) כתובת : שדרות הצבי.

(2) כתובת : גבעת שמואל הערבה 1.

תכנון זמין
מונה הדפסה 51תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור ששטח הכולל בכל אחת מהן, לרבות המרחב המוגן הדירתי, אינו עולה על 80 מ"ר שטח עיקרי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

החלפת ייעודי קרקע ואיחוד וחלוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 51

- שינוי יעוד בהתאם לתשריט מאושר מוצע
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50% עפ"י סעיף 62א (א) (6) לחוק
- תוספת של 37 יחידות דיור לסה"כ 477 יחידות דיור.
- שינוי גבהי הבניינים, ללא חריגה מגובה הבנייה המקסימלי.
- קביעת קווי בניין
- קביעת מתחמי איחוד וחלוקה לכל מתחם בנפרד, טבלאות איזון (עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק וסעיף 62א (א) (1) לחוק) ולוח הקצאה למתחמי תכנון.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה.
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.
- קביעת שלביות ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101, 102B, 103
מבנים ומוסדות ציבור	501A, 501B, 501C
שטח ציבורי פתוח	601, 602, 605, 606A, 606B, 607A, 607B, 608
ככר עירונית	700
דרך מאושרת	801 - 802, 826 - 830, 832
מגורים מסחר ותעסוקה	102A, 104A, 104B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	801 - 802, 826 - 830, 832
גבול מתחם	ככר עירונית	700
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	501A, 501B, 501C
גבול מתחם	מגורים ד'	101, 102B, 103
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	102A, 104A, 104B
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	601, 602, 605, 606A, 606B, 607A, 607B, 608
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	102B
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	102A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101, 102B, 103
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	102A
חזית מסחרית	מגורים ד'	101, 102B, 103
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	102A, 104A
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	831
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	501A, 501B, 501C
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	102B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים מסחר ותעסוקה	102A, 104A, 104B
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח ציבורי פתוח	606A, 606B
קו בנין עילי	מגורים ד'	103
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	104A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	801 - 802, 826 - 830, 832
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	501A, 501B, 501C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101, 102B, 103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	102A, 104A, 104B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601, 602, 605, 606A, 606B, 607A, 607B, 608

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,300	27.89
דרך מוצעת	1,451	5.54
כיכר עירונית	167	0.64
מבנים ומוסדות ציבור	2,027	7.75
מגורים ג'	7,910	30.22
מגורים מסחר ותעסוקה	4,726	18.06
שטח ציבורי פתוח	2,590	9.90
סה"כ	26,171	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,746.2	33.46
ככר עירונית	164.47	0.63
מבנים ומוסדות ציבור	2,010.37	7.69
מגורים ד'	7,944.62	30.39
מגורים מסחר ותעסוקה	4,711.14	18.02
שטח ציבורי פתוח	2,563.79	9.81
סה"כ	26,140.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ד'

4.1.1

שימושים

- מגורים
 - מסחר- בקומת כניסה בלבד ובתאי השטח המסומנים לחזית מסחרית ומסומנים בפס סגול בתשריט.
- הכל בהתאם לתכנית ביאליק 102-0081398

4.1.2

הוראות

א

בינוי

- מפלס הכניסה
- 1.1 הכניסות העיקריות למגורים והכתובות של הבניינים יהיו ממערכת הרחובות בתחום התכנית, ע"פ נספח בינוי ונספח נוף וסביבה

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

- בתי ספר, מעון ילדים, גן ילדים, מתנ"ס, מרכז נוער, מרכז ספורט, מרכז מבוגרים, טיפת חלב, שימושים עירוניים נוספים המיועדים למתן שירות לקהילה הקרובה.
- הכל בהתאם לתכנית ביאליק 102-0081398

4.2.2

הוראות

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

- גינות ציבוריות בהם שטחים מגוננים לרווחת הציבור, שטחים מרוצפים, אזורים למשחקי ילדים, שטחים פתוחים הצמודים לפונקציות ציבוריות, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים. מתקנים טכניים, מתקני מיחזור ותשתיות תת קרקעיות בלבד. מעבר לרכבי חירום, גדרות, קירות תמך ומתקני מיחזור שכונתיים.
- הכל בהתאם לתכנית ביאליק 102-0081398

4.3.2

הוראות

4.4

ככר עירונית

4.4.1

שימושים

- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. מיתון תנועה להולכי רגל.
- הכל בהתאם לתכנית ביאליק 102-0081398

4.4.2

הוראות

4.5

דרך מאושרת

4.5.1

שימושים

- דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
- למעבר תשתיות תת קרקעיות, חניה, עצים, גינות וריהוט רחוב, הצבת מתקני מיחזור.
- הכל בהתאם לתכנית ביאליק 102-0081398

4.5.2

הוראות

מגורים מסחר ותעסוקה	4.6
שימושים	4.6.1
1. מגורים 2. מסחר - בקומת הכניסה הקובעת בלבד 3. משרדים 4. שימושי רווחה המיועדים לדיירים כגון שימושי ספורט, תרבות, קהילה וכד' 5. שימושים ציבוריים - גני ילדים, בתי כנסת, שירותי רפואה ורווחה למתן שירות לקהילה בשכונה הכל בהתאם לתכנית ביאליק 102-0081398	
הוראות	4.6.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי		קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	מגורים	101	3179	8642	(1) 3127		(2) 6240	70	96	13	3	4	4	4	1063
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	102A	2122	9720	(1) 3518		(2) 7020	70	108	20	3	4	4	4	1195
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	102A	2122	810	161										
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	102A	2122	2450	548		1103								
מגורים ד'	מגורים	102B	2369	3240	(1) 1173		(2) 2340	70	36	9	3	4	4	4	399
מגורים ד'	מגורים	103	2403	8457	(1) 3062		(2) 6110	70	94	17	3	4	4	4	1040
מגורים ד'	מסחר	103	2403	810	(1) 160		(2)								
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	104A, 104B	2611	12871	(1) 4659		(2) 9295	70	143	20	3	4	4	4	1583
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	104A, 104B	2611	1000	321							0			
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	104A, 104B	2611	2450	548		1102								
מבנים ומוסדות ציבור		501A, 501B	2020	5100	606		1010			4					

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פי סעיף 62 א (א) 16 (1).

(2) ע"פי סעיף 62 א (א) 15.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

1. במגרשים בהם אין חובת הקמת חזית מסחרית, השטח בין גבול המגרש הפונה למרחב הציבורי לקו הבניין, יפותח כרצועת גינון ונטיעות.
2. רחבת הכניסה לבניינים תתוכנן באופי המשכי לרחוב וברצף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח.
3. הפרדה בין שימושים מעורבים :
 - א. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.
 - ב. ביעוד מעורב הכולל מגורים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים אקוסטיים למגורים.
 - ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
4. חומרי גמר - חומרי הגמר לחיפוי הבניין יהיו מחומרים עמידים כגון אלומיניום, אבן, שיש או דומה להם ובהתאם להנחיות עיצוביות חלות.
5. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אוויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו מקו דופן המבנה.
6. גדרות על קו המגרש- גובה הגדר הבנויה לא יעלה על 2 מ', הגדר כולה תהיה מחומר אחיד.
7. לא יותרו דירות גן כלפי הרחוב.
8. בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית (ע"פ תוכנית ביאליק 102-0081398), תפורט ותאושר השלביות בהתאם לנספח תנועה ופרוגרמה.

6.2**חניה**

1. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף לעת אישור הבקשה להיתר הבנייה.
2. מיקום הכניסות התפעוליות למסחר, יבחן לעת הכנת תכנית פיתוח, בינוי והנחיות עיצוב.
3. החניה למגורים תהיה תת-קרקעית בלבד חניות אורחים יינתנו מחוץ למגרשים.
4. יותר להקים חניונים משותפים למס' תאי שטח סמוכים.
- יותר לאחד רמפות כניסה של שני תאי שטח במידה ומתאפשר עפ"י נספח התנועה או באישור מהנדס העיר.
5. במגרשים בהם יש מסחר בקומת הקרקע, ניתן לתכנן חניות תפעוליות במפלס קומת הקרקע, שיוסותרו מחזית הבניין.
6. תותר בניית מרתפים בקו בנין 0.

6.3**בניה ירוקה**

- מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר, בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף.

6.4

טבלאות איזון והקצאה

1. איחוד וחלוקת החלקות בתחום כל אחד מהמתחמים מבוצע בטבלה נפרדת בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק.
2. אי התאמה בשטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו, לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965
3. השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים דרכים יירשמו בבעלות עיריית בית שמש ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה שהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעוד מסוג שהוא. עד לרישום האיחוד והחלוקה יוחכרו שטחים אלה לעירייה ללא תמורה לתקופה של 99 שנים שמתחדשים מאליה לתקופה נוספת.

6.5

איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

6.6

סטיה ניכרת

תוספת שטחי בנייה עיקריים לתוכנית זו יחשבו סטייה ניכרת מתכנית.

6.7

זיקת הנאה

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה" לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה, מעבר זה יכול שיהיה בתוך מבנה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.
2. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית, מפלסי הפיתוח בשטח זה יתחברו עם הסביבה הסמוכה להבטחת מעבר ללא כל מגבלה.
3. כל שינוי בגבולות השטח עם זיקת הנאה יחייב אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. במקרים בהן מוקם חניון משותף למס' תאי שטח, תירשם זיקת הנאה במיסעות החניון.
5. שטח זה יפותח בהתאם לתכנית עיצוב ובינוי ובכדי לאפשר את המעבר, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
6. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/תא השטח.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור מחלקת התנועה.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

- א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו של שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדיון.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	בעת אכלוס ראשון במתחם	הסדרת הדרכים והצמתים הנדרשות על פי תוכנית בינוי ופיתוח.
1	לכל יח"ד מעל ל-300 יח"ד תוספתיות (בכלל מתחם ביאליק).	פיתרון/ מענה של אשכול גני ילדים. ועבור כל 300 יח"ד נוספות מענה של אשכול גני ילדים נוסף.
2	לכל יח"ד מעל ל-450 יח"ד תוספתיות (בכלל מתחם ביאליק).	פתרון/מענה של מעון יום (תלת כיתות). עבור כל 450 יח"ד נוספות מענה של מעון יום נוסף. פתרון/מענה של בית כנסת אחד. עבור כל 400 יח"ד נוספות מענה של בית כנסת נוסף.
3	לכל יח"ד מעל ל-600 יח"ד תוספתיות (בכלל מתחם ביאליק).	חיבור רח' האצ"ל עם רח' גור אריה. חיבור רח' בן גרא עם רח' העלייה. ניתן לחלק לשני שלבים בהתאם לתכנית הפיתוח והתקדמות הבנייה.
4	לכל יח"ד מעל ל-650 יח"ד תוספתיות (בכלל מתחם ביאליק).	בי"ס יסודי 18 כיתות.
5	לכל יח"ד מעל ל-950 יח"ד תוספתיות (בכלל מתחם ביאליק).	סף כניסה לבי"ס על יסודי חדש של 12 כיתות. ובי"ס יסודי 18 כיתות.
6	לכל יח"ד מעל ל-1,000 יח"ד תוספתיות (בכלל מתחם ביאליק).	חיבור רח' ביאליק לשכונת נאות אילנה בדרך הצפונית מס' 8. הדרך הצפונית תתפתח על פי התקדמות הבניה.
7	לכל יח"ד מעל ל-1,700 יח"ד תוספתיות (בכלל מתחם ביאליק).	מענה לשירותי רפואה (מרפאה ותחנה לבריאות המשפחה).

7.2 מימוש התכנית

הנחיות שלביות ביצוע התכנית הינן עבור מתחם ביאליק כולו בהתאם לתכנית מאושרת 102-0081398 ההנחיות להלן אינן תלויות בתאי השטח אלא בקיבולת נדרשת לפיתוח מוסדות ודרכים. שלביות ביצוע מפורטת תקבע בתכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם בהתאם להנחיות בסעיף 6.1.8. תתאפשר גמישות בתכנית הפיתוח לנושא השלביות לשיקול מהנדס העיר.