

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בש' 853 כ'

שם תוכנית: מסחר ומשרדים ברח' הרב הרצוג פינת נהר הירדן,
שכ' מצפה בית שמש.

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: בית שמש

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המקומית לחליטה ביום: <u>20.8.18</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>נחמן גולדברג</u> תאריך: _____ יו"ר הוועדה המקומית	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית מס' בש/853 כ', בשם ; מסחר ומשרדים ברח' הרב הרצוג פינת רח' הירדן.
תאור התוכנית; התוכנית נועדה לשנות יעוד "איזור מגורים ג' מיוחד" ו"חזית מסחרית". שנקבע
 בתוכנית מי/853א' במגרש 383, ליעוד, "מסחר ומשרדים" בלבד.
 בנוסף באה התוכנית לאחד את מגרש 617 המיועד ל"מתקן הנדסי" /טרנספורמטור עם מגרש 383
 המיועד למגורים עם חזית מסחרית. וזאת מאחר וחדר הטרנספורמטור שולב במבנה כחדר מיוחד
 עבורו.
רקע תכנוני והסיבות לשינוי ; למגרש 383 הוגשה ואושרה בקשה להיתר בניה, ונבנה בנין.
 הבנין ניבנה בהתאם לזכויות הבניה וקווי הבניה שאושרו בהיתר. החלוקה הפנימית בבנין שנבנה
 הותאמה למסחר ומשרדים בלבד ולא ליחידות מגורים כנדרש בתב"ע.
 בבוא החברה לאשר סיום הבניה ב"טופס 4", סרבה הועדה המקומית לאשר את הבניה, ודרשה
 להתאים את השימוש הבנוי באמצעות תב"ע חדשה.
 בנוסף דרשה הועדה המקומית ניתוח כלכלי המצדיק את השינוי, והבדיקה כאמור בוצעה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית
מסחר ומשרדים, ברח' הרב הרצוג פינת נהר הירדן
שכ' מצפה בית שמש

מספר התוכנית בש/853 כ'

1.2 שטח התוכנית 10,291 מ"ר

1.3 מהדורות שלב אישור התכנית

מספר מהדורה בשלב מהדורה 1

תאריך עדכון המהדורה 7/1/2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית
תוכנית מתאר מקומית

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן
לא
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים**
 מרחב תכנון מקומי בית שמש
 קואורדינטה X 199.450
 קואורדינטה Y 627.100
- 1.5.2 תיאור מקום**
 שכי מצפה בית שמש, רח' הרב הרצוג פינת נהר הירדן
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**
 רשות מקומית בית שמש
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
 יישוב שכונה רחוב מספר בית
 שכונה ב' רמת בית שמש
 הרב הרצוג 29 פינת נהר הירדן 1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5151	מוסדר	חלק מהגוש	24, 49, 50, 51	61
5546	מוסדר	חלק מהגוש	-	55
5380	מוסדר	חלק מהגוש	-	62

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
5231	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מי / 853 / א	ביטול	התוכנית גוברת על תוכנית מי/853/א	5018	13.9.01

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גיון נידלמן עמוס המרמן	7.1.2013	ל.ר.	13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גיון נידלמן עמוס המרמן	18.03.2010	1	ל.ר.	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	גיון נידלמן עמוס המרמן	22.10.2012	1	ל.ר.	1:200	מחייב * חלקית	נספח בינוי 1
	ועדה מחוזית	איל קראוס	22.12.2012	1	ל.ר.	1:250	מחייב ** חלקית	נספח תנועה 3
	ועדה מחוזית	שלינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	17.08.2008	1	ל.ר.	250:1	מחייב	נספח איחוד וחלוקה 4

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.

- * מחייב לעניין גובה, מס' קומות, מפלס $0.00 +$ - וכניסה ראשית לבניין.
 ** מחייב לעניין מס' חניות, מיקום כניסה ויציאה לחניה.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02- 9900788		02- 9900778	נחל שורק 10 רמת בי"ש תח"ד 5 מ/99100		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עיריית בית שמש		
		03.7545532		037545567	רח' שוהם 5 רמת-גן		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מצפה בית שמש בע"מ		

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03.7545532		03.7545567	רח' שוהם 5 רי"ג					מצפה בית שמש בע"מ	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם מס' תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02.5318878		02.5318870	רח' יפו 216 ירושלים	512276858	רשות מקומית מצפה בית שמש		מדינת ישראל (ממ"י)		
	02-9900788		02-9900778	נחל שורק 10, רמת בית שמש תח"ד 5 מ 99100		עיריית בית שמש				בעלים
						חברת השכל לישראל				בעלים
	03.7545532		567 03.7545	רח' שוהם 5 רי"ג		מצפה בית שמש				בעל זכות חזות אחת
										בעל זכות חזות אחת

08/01/2013

תבנית הוראות מעודכנת לאפריל 2007

עמוד 6 מתוך 13

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם
john@netvision.net.il	02.5367145	0544703222	02.5734335 02.6737351	המכבים 68/3 ג' זאב עמנואל 11 ים			18638 10898	14453419 666105/2	גיון נידלמן / עמוס המרמן	אדריכל	עורך ראשי
office@dnts.co.il			03.9523332	רח' החומה 12 ראשלי"צ			1234	5702980.2	נתן שלזינגר	מוסמך	מורד
Ek_roods@nenvision.net.il	02.5400433		02.5328814	רח' הרטום 14 ירושלים			88003	022033823	אייל קראוס	מהנדס	תנועה

08/01/2013

תכנית הוראות מעודכנת לאפריל 2007

עמוד 7 מתוך 13

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
ל.ר.	

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**

שינוי יעוד ממגרש למגורים ג' מיוחד עם חזית מסחרית למסחר ומשרדים, מתקן הנדסי, שצ"פ ודרך לביטול. ליעוד ; מסחר, משרדים וחדר שנאים, וכיכר עירונית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד ממגורים ג' מיוחד וחזית מסחרית, שצ"פ, כיכר עירונית, דרך עירונית ומתקנים הנדסיים. למסחר ומשרדים, וכיכר עירונית ללא תוספת שטח עיקרי.
- הגדלת שטחי השירות מ-4,700 מ"ר ל-7,505 מ"ר (כולל חניה).
- קביעת שימושים המותרים עבור המסחר מתחת לק' הכניסה ובקומת הכניסה. קביעת השימושים המותרים למשרדים מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- שינוי בקווי הבנין כמפורט בתשריט.
- קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה לטובת לציבור.
- איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	10.291 דונם
-------------------------	-------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים עם	מ"ר	6240	- 6240	0		לפי מי 853/א
	מס' יח"ד	78	- 78	0		
חזית מסחרית	מ"ר	800	- 800	0		
תעסוקה	מ"ר	0	+ 7040	7040		לפי בש 853/כ

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		זיקת הנאה למעבר רגלי	איחוד וחלוקה
מסחר ומשרדים	01	01	01
כיכר עירונית	03		
דרכים	04		

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
א.	מסחר, תעסוקה ומשרדים – בתי אוכל, מרפאות, בית הבראה לילדות, אולם ארועים סופרמרקט ברמה שכונתית. בלבד שלא יהוו מטרד עשן, ריח, בטיחות וכי.
4.1.2	הוראות –
א. המסחר	המסחר בקומת המרתף לא יעלה על 2105 מ"ר ובקומת הקרקע על 1200 מ"ר שטח עיקרי.
ב. חניה	1. מס' מקומות החניה תהיה על פי התקן התקף בעת אישור להיתר הבניה. 2. החניה תהיה תת קרקעית, למעט חניות 1-19 וחניה תפעולית, כמסומן בנספח התנועה. החניות ברח' הרצוג יהיו מגבילות למדרכה. 3. החניות הכפולות תהיינה מיועדות רק לשימוש באי המשרדים ולא למסחר. 4. מחסום הכניסה לחניה ימוקם במרחק שלא יפחת מ-3 מ' מגבול המגרש המשיק לכביש. 5. מיקום הכניסה לחניה כמצוין בנספח התנועה מחייב, כל שינוי יהווה סטיה ניכרת.
ג. זיקת הנאה לטובת הציבור	1. זיקת ההנאה בשטח המסומן בתשריט כ"שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי", הינה ללא מגבלה כל שהיא. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית. 2. שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתחום התכנית. 3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות בתא השטח ועל חשבונם בלבד.
ד. שילוט	שילוט על קירות חיצוניים בבנין יבוצע רק בהתאם לחוק עזר לשילוט בית שמש.

4.2	שם ייעוד: כיכר עירונית
4.2.1	שימושים
א.	כיכר עירונית, שבילים, גינות, איזורי נטיעה
ב.	מתקני משחקים, איזורי ישיבה
4.2.2	הוראות
	א. בתחום השטח לכיכר עירונית לא תותר בניה של קבע מעל פני הקרקע, פרט לארקדות מוצלות ופרגולות אשר גובהן המירבי לא יעלה על 4.0 מ' מעל פני הקרקע הסופי. ב. בתחום שטח זה תותר בניה פריקה/או ארעית כגון; גדרות, מתקנים ומבנים ארעיים, בתנאי שהללו יוסרו מיד לאחר תום האירועים שבגינם הוקמו. ג. קיים איסור מוחלט על חניה בכיכר עירונית. אכיפת תקנה זו יתאפשר ע"י התקנת מחסומי רכב מאבן, אשר יוצבו לאורך הדרכים הציבוריות הסמוכות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע לפי בש/853 כ'

אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה (מטר)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מס' יחיד	תכנית (מס' תא)	אחוזי כוללים בניה (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד משני	יעוד
				מספר קומות	מספר קומות							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי			
..	..	..	..	2	3	18	-	-	75	203	10210	6280	2105	625	1200	01	מסחר	מסחר
											4335			600	3,735	01	משרדים	משרדים
											14545						ס"ה כ"	ס"ה כ"

* גובה המבנה כמסומן בספח הבינוי מחייב לעניין זה. ** קווי הבנין בהתאם למסומן בתשריט.

הערה; שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבייבסכתנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

6:הוראות נוספות**6.1 איחוד וחלוקה**

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבנספח האיחוד והחלוקה.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פגויים מכל מבנה וחפץ.

6.2 חלחול מי נגר

- א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון; חצץ וחלוקים)
- ב. לדרכים וחניות עיליות ישולבו בתכנון רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6:2 תנאים למתן היתר בניה**א. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה -**

סטיה ניכרת	1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2000 . 2. מס' הקומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2000 . 3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת , בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2000 . 4. כל סטיה בשטחי המסחר מעבר לאמור בסעיף 4.1.2 יהווה סטיה ניכרת , בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב
------------	---

טרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש את המסמכים כמפורט להלן, אשר יצורפו לבקשה להיתר בניה לאחר שאושרו ע"י הגורמים הרלוונטים :

1. תכנית עיצוב אדריכלי, בקנה מידה 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניה וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבנית המבנים.
2. תכנית פיתוח סביבתי בתחום התכנית, הצגת העקרונות לפיתוח השטח בצפון תא שטח 01 המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לציבור. תכנית הפיתוח הסביבתי תכלול בין היתר :
- | | |
|----|---|
| א. | פירוט של גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, לרבות פיתוח הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. |
| ב. | תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופל ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. |
3. תכנון מפורט שלכל מערך הדרכים בתחום התכנית ו/או הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי תנועה בהן והסדרי תנועה הזמניים לעת ביצוע הפרוייקט. התכנון המפורט יהא תואם לעקרונות שבנספחי התנועה והחניה של תכנית זו, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית / פקח העבודה המחוזי.

ב. תנאים שייקבעו בהיתר הבניה ;	
בהיתר הבניה ייקבעו תנאים והוראות כמפורט להלן ;	
1.	תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות הוראות אקוסטיות לעניין השימוש באולם - הארועים כפי שייקבעו ע"י היחידה לאיכות הסביבה.
2.	תנאים בדבר דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית כאמור בסעיף 6.5 .
ג. תנאים למתן היתר בניה	
היתר הבניה יינתן רק לאחר שיתקיימו כל התנאים הבאים ;	
1.	אישור תכנית עיצוב אדריכלי, כאמור בסעיף 6.2 א' 1 לעיל, ע"י הועדה המקומית
2.	אישור תכנית הפיתוח הסביבתי, כאמור בסעיף 6.2 א' 2 לעיל, ע"י מהנדס העיר.
3.	אישור התכנון המפורט, כאמור בסעיף 6.2 א' 3 לעיל, ע"י הרשויות המוסמכות לרבות אישור הסדרי התנועה והחניה בהתאם לעקרונות שבנספחי התנועה והחניה, לרבות הסדרי התנועה הזמניים לעת ביצוע הפרוייקט.
4.	אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר העילי עפ"י סעיף 6.3 א' 3 ובהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
5.	קביעת תנאים בהיתר בדבר דרכי ביצוע של כל העבודות התשתית ומימון, ע"י מהנדס הועדה המקומית כאמור בסעיף 6.5.
6.	תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקוי חשמל עיליים ותת-קרקעים קיימים ומתוכננים.
7.	תיאום הבקשה להיתר עם רשות הכבאות.
8.	אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המיגרש.
9.	אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלו, הכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
10.	רישום בפקסי המקרקעין של זיקות ההנאה לטובת הציבור, כאמור בסעיף 4.1.2 ב'
11.	אישור הועדה המקומית להסדר תשלום היטל השבחה, כאמור בסעיף 6.6
6.4 תנאים לקבלת תעודת גמר (טופס 4)	
לא תינתן תעודת גמר אלא אם התקיימו התנאים הבאים ;	
א.	ביצוע בפועל של הפיתוח בתא שטח 03 שבתכנית.
ב.	ביצוע בפועל של פיתוח השטח המסומן עם זיקת הנאה לציבור בתחום תא שטח 01.
6.5 פיתוח תשתיות	
א.	היתר ייקבעו תנאים בדבר דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתחומי המקרקעין ובסמוך להם כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
ב.	כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ג.	בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר, מטעמים מיוחדים שיירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו בקו עילי.
ד.	בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
ה.	אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
ו.	מתקני תקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית
6.6 היטל השבחה	
א- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
ב- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה	הגשת תכנית וביצוע של הדרך והככר העירונית להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
2		עם קבלת תוקף לתכנית יותר להגיש בקשה להיתר בניה.
3		הבניה תתבצע בהינף אחד
4	תנאי לטופס 4	מסירת השטח לעיריית בית שמש כשהוא נקי מכל חפץ להנחת דעת מהנדס העיר.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית בתוך 10 שנה מאישורו למתן תוקף.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגישה התוכנית			מצפה בית שמש בע"מ	
עיריית בית שמש			עיריית בית שמש	
יזם בפועל (אם רלבנטי)			מצפה בית שמש בע"מ	
בעלי עניין בקרקע			מינהל מקרקעי ישראל	
עיריית בית שמש			עיריית בית שמש	
עורך התכנית	666105/2 14453419	עמוס המרמן גיון נידלמן		