

**משרד הפנים**  
 לשכת התכנון והבניה - התשכ"ה - 1965  
 תיק מס' 2 09. 2013  
**כרת קבל**

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ב.ש/835 כג'

שם תוכנית: תוספת קומות למשרדים, נחל שורק 17 רמת בית שמש

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: בית שמש  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965                  משרד הפנים - מחוז ירושלים                  הוועדה המקומית החליטה ביום: _____                  לאשר את התכנית</p>	
---	--

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
 תאריך: \_\_\_\_\_  
 מו"ר הו"מ: \_\_\_\_\_

**דברי הסבר לתוכנית****טופס 2**

מס': ב.ש/835 כ"ג

שם תכנית: תוספת קומות משרדים, נחל שורק 17 רמת בית שמש

א. התכנית הינה תכנית מתאר מקומית לתוספת 2 קומות משרדים ומרפאות, לאוכלוסיה הנמצאת בשכונת רמת בית שמש, התוספת הינה מעל מבנה מסחרי קיים ומאוכלס אשר נבנה בהיתר בניה עפ"י תב"ע מ.מ/במ/835.

התכנית כוללת גם הפקעות משטח למטרות מבנה ציבור עבור הוספת מקומות חניה. מגישי התכנית הינם חברת ברכת הארץ בע"מ החוכרת של חלקה 37 ועיריית בית שמש.

ב. ניתן בתחום התכנית היתר בניה לבניית מבנה מסחרי. המבנה נבנה בהיתר ומשמש כברכל השייך למגיש התכנית הרב מנחם כרמל.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת קומות למשרדים, נחל שורק 17 רמת בית שמש.
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	תוספת קומות למשרדים, נחל שורק 17 רמת בית שמש.
	מספר התוכנית	ב.ש/835 כג'
1.2	שטח התוכנית	3539.39 מ"ר
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>
	שלב	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 מספר מהדורה בשלב</li> </ul>
	תאריך עדכון המהדורה	10/7/2013
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית מתאר מקומית</li> </ul>
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> <li>כן</li> <li>ועדה מחוזית</li> </ul>
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא רלוונטי</li> </ul>
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> <li>איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.</li> <li>לא</li> </ul>

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 199498  
קואורדינטה Y 624747
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת רמת בית שמש הצטלבות רחובות נחל שורק ונחל לכיש
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בית שמש
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות
- נפה ירושלים  
יישוב בית שמש  
שכונה רמת בית שמש א'  
רחוב נחל שורק פינת נחל לכיש  
מספר בית 17

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34274	• מוסדר	• חלק מהגוש	37	3, 5, 23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
34274	34296

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ.י.במ/835	64, 63, 512, 550

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ.י/במ/835	• שינוי	תכנית זו משנה הוראות של תכנית קודמת מ.י/במ/835	4315	22/6/1995

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		18		06/8/2013	מישב רוז כנרת חממי	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250		1	10/7/2013	מישב רוז כנרת חממי	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה*	1: 200		1	10/7/2013	מישב רוז כנרת חממי	ועדה מחוזית	
נספח תנועה וחניה	מנחה**	1: 250		1		אברהם גיא צ'ינסקי	ועדה מחוזית	

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 קווי בנין, גובה, מסי קומות, נסיגות, מפלס ה-00.0, מפלסי פיתוח, כניסה ראשית לבנין, ומיקום כניסה ויציאה לחניה.

\*\* מחייב לעניין מקומות חניה, מסי חניות ומיקומן.

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

מגיש התוכנית											1.8.1
גוש/ חלקה(*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6770772		03-6718600	שלמה המלך 6 בני ברק	511601213	ברכת הארץ בע"מ			הרב מנחם כרמל	
					ת.ד. 5 בית שמש 99100		עיריית בית שמש			משה אבוטבול	ראש העיר

יזם בפועל											1.8.2
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-6770772		03-6718600	שלמה המלך 6 בני ברק	511601213	ברכת הארץ בע"מ			הרב מנחם כרמל		

בעלי עניין בקרקע										1.8.3
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				שער העיר ירושלים			מינהל מקרקעי ישראל			בעלים
				ת.ד. 5 בית שמש 99100			עיריית בית שמש		משה אבוטבול	ראש העיר
	03-6770772		03-6718600	שלמה המלך 6 בני ברק		511601213	ברכת הארץ בע"מ		הרב מנחם כרמל	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Mishav@012.net.il	03-5611804	052-4405557	03-5619254	יוסף קארו 18 תל אביב	לא רלוונטי	118437 12769	038615175 01255348	כנרת חממי מישב רוז	אדריכלית מהנדס Msc	עורך ראשי
ydronov@yahoo.com	03-9044507	054-5488474	03-9044507	אהרון כצלנסון 3/1 פתח תקווה	לא רלוונטי	1055	319395869	דרונוב ירוסלב	מודד מוסמך	מודד
agtrafic@netvision.net.il	02-6248794	050-5295639	02-6248794	שמואל הנגיד 17 ירושלים	לא רלוונטי	05544	012078473	אברהם גיאליציינסקי	מהנדס	יועץ תנועה



**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
מסחר ומשרדים	המקום מיועד לחנות למוצרי מזון ואו הלבשה ואו בתי קפה ואו קיוסקים ואו מסעדה ואו משרדים ואו מרפאות לבעלי מקצוע מהסביבה.

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**

תוספת 2 קומות למשרדים ומרפאות מעל מבנה מסחר קיים ומאוכלס.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד הקרקע ממסחר למסחר ומשרדים, ממבני"צ לדרך מוצעת.
- תוספת של 1,600 מ"ר שטחי בניה מתוכם 1,400 מ"ר עיקרי ו- 200 מ"ר שרות.
- תוספת 2 קומות, סה"כ 4 קומות מעל מרתפי חניה.
- שינוי גובה מבנה לגובה 17 מ' (גובה אבסלוטי 408.5 מ').
- הוראות להוצאת היתר בניה.
- הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.539 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לפי מ.י.במ/835	674		-	674	מ"ר	מסחר
	1400		+ 1400	0	מ"ר	משרדים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים			

תאי שטח	יעוד
1	מסחר ומשרדים
102, 101	דרך מאושרת
104, 103	דרך מוצעת

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.

## 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים	מ"ר	יעוד
30	1063	מסחר ומשרדים
5.75	202.10	דרך מוצעת
64.25	2274.29	דרך מאושרת
100	3539.39	סה"כ

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
30	1063	מסחר
5.75	202.10	מבנה ציבור
64.25	2274.29	דרך מאושרת
100	3539.39	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מסחר ומשרדים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	קומת קרקע וגלריה - מסחר
<b>ב.</b>	בקומות עליונות - משרדים ומרפאות
<b>4.1.2</b>	<b>תנאים להיתר בניה</b>
<b>א.</b>	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
<b>ב.</b>	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
<b>ג.</b>	תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
<b>ד.</b>	בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים - לאישור הוועדה המקומית.
<b>ה.</b>	מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
<b>ו.</b>	בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל העבודות תיקון התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן נקודותיים עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
<b>ז.</b>	תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה: הכשרת חניות ניצבות ומדרכה בתאי שטח 103,104,102. הוראה זו הינה מחייבת ואי ביצועה מהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002. יובהר למען הסר ספק, כי החניות הציבוריות לאורך רחוב נחל לכיש יהיו פתוחות לכל ולא ניתן יהיה לשייכם למגרש נשוא הבקשה(תא שטח 1).
<b>ח.</b>	פתיחת קומת המרתף התחתונה הקיימת לחניה בכל שעות הפעילות בבנין, והסרת כל שימוש אחר המתקיים בה, כולל הכשרת המעלית בהתאם להיתר בניה משנת 2006 הוראה זו הינה מחייבת ואי ביצועה מהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
<b>ט.</b>	השימושים הקבועים בתכנית יהיו מחייבים וסטייה מהם תהא סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002. עוד יובהר כי לא יותר שימוש של אולם אירועים ושמוחות במקום.
<b>י.</b>	תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור כיו"ב אש, אישור יועץ בטיחות ואישור היחידה הסביבתית שורק.

<b>4.1.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
<b>א.</b>	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>ב.</b>	לא יוצע היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>4.1.4</b>	<b>חניה</b>
<b>א.</b>	החניה תהיה בהתאם להוראות הרשות המקומית ועל פי נספח תנועה וחניה המנחה.
<b>ב.</b>	החניה בתאי שטח 104,102. לאורך רחוב נחל לכיש יהיו ציבוריות ופתוחות לכל ולא ניתן יהיה לשייכם למגרש נשוא הבקשה.
<b>4.1.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<b>א.</b>	תנאי למתן היתר בניה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>4.1.6</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
<b>א.</b>	בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>4.1.8</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<b>א.</b>	תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור היחידה הסביבתית שורק.
<b>4.1.9</b>	<b>תיקון תשתיות</b>
<b>א.</b>	כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות
<b>ב.</b>	בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים, המקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שיירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל תת קרקעי יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
<b>ג.</b>	בעל ההיתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את תיקון ו/או העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר על פי דין, אשר ייקבי על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית
<b>ד.</b>	אישור אגף המים בעיריה בדבר חיבור הבנין לרשת המים
<b>4.1.10</b>	<b>חיזוק מבנים – תמ"א 38 :</b>
	למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, תנאי למתן היתר הבניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.
<b>4.1.11</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	א. כל שינוי בקווי בנין, גובה בינוי קומות ושלביות הביצוע בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
	ב. השימושים הקבועים בתוכנית זו ושינוי בייעוד הקומות העליונות ממשרדים למסחר יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
	ג. סעיפים 4.1.ז ו-4.1.ח-4.1.ט בתנאים להיתר בניה יהוו סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

ג. סעיפים ז.4.1.ו-ח.4.1. – ג.4.1. בתנאים להיתר בניה יהיו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.	
הוראות משרד הביטחון	4.1.12
א. גובה התכנית לא יעלה על 17 מ' מעפ"ש.	
ב. הגובה המאושר כולל בתוכו את מתקני עזר על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.	
ג. במידה ונידרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, נדרש להגיש בקשה נפרדת העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.	
ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תינתן הודעה לחיל האוויר על תחילת העבודות בפקס מס' 03-6065954 יש לוודא קבלת הודעה בטל' 03-6063866	
ה. אישור זה אינו מחליף את הצורך בקבלת אישור רשות התעופה האזרחית.	
ו. תוקף עמדה זו הינו לפרק זמן של שלוש שנים ממועד הוצאתה. בתום תקופה זו יפקע תקפו ויש לפנות מחדש לקבלת עמדת משרד הביטחון, אלא אם הוקם התורן במהלך תקופה זו.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
"דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל".	
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
"דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל".	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכסית (%) משטח (תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מ"כ שטחי בניה			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות										
מסחר ומשרדים	1	1063	2074	396	-	4183.0	17	4	2	1	2	1	כמפורט בתשריט (4)	

- (1) שטחי השרות ומרתפי החניה.  
 (2) קומות מסחר במפלס הכניסה, קומת גלריה ו-2 קומות למשרדים.  
 (3) גובה המבנה המירבי מעל הכניסה הקובעת.  
 (4) קווי הבנין המסומנים בתשריט ובתכנית הבינוי הם המחייבים.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו כולל מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחויבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות****6.1 פסולת בנין :**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970.

**6.2 שמירה על עצים בוגרים :**

1. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת ופקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק תכנון הבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

2. כתנאי להיתר בניה יאוותר בשטח התכנית או בצמוד לה מקום לנטיעת 6 עצים בוגרים בגודל 6" ומעלה. נטיעת העצים בפועל תיקבע כתנאי לקבלת היתר בניה לבניין.

**6.3 חלוקה ורישום :**

א. התכנית כוללת הוראות וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוגש ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 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 לתכנית זו לצורכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה יועברו לבעלות הראשות המקומית על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, שהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.4 הריסת מבנים גדרות ומדרגות**

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.

ב. היתר הבניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניין/גדר המסומנים בתשריט להריסה.



## **7. ביצוע התוכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

הבניה של המבנה העילי (2 הקומות העליונות) תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

### **7.2 מימוש התוכנית**

זמן המשוער לביצוע עד 5 שנים מאישור התכנית.

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם: הרב מנחם כרמל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ברכת הארץ בע"מ	חתימה:	מספר תאגיד: 511601213
מגיש התוכנית	שם: ראש העיר משה אבוטבול	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית רמת בית שמש	חתימה:	מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: אדרי כנרת חממי מהנדס מישוב רוז	חתימה:	תאריך: 18/08/13
	תאגיד: מישוב רוז תכנון מבנים	חתימה:	מספר תאגיד: 01255348

יזם בפועל	שם: הרב מנחם כרמל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ברכת הארץ בע"מ	חתימה:	מספר תאגיד: 511601213

בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: ראש העיר משה אבוטבול	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית בית שמש	חתימה:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: הרב מנחם כרמל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ברכת הארץ בע"מ	חתימה:	מספר תאגיד: 511601213

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החלטתנו הניתנת לצרכי תכנון בלבד. אין זה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או כל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקצת חשטה ונחתם עמו הסכם מתאים בגובה ואין התמתנו זו גאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח חנדון ואז כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועפ"י כל דין למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין חשטה הכלול בתכנית, אין כהתימתנו על התכנית/חכרה או

02-09-2013

חודא בקיום הסכם כאמור ואז זכותנו לבקול בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פי זכויות כלשון כשטח, ואז על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית

**עמליה אברמוביץ - מתכנתת**  
רשות מקרקעי ישראל - מרחב ססקי ירושלים