

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 102-0788935**

**הרחבת דיור נחל לכיש 22,24**



**מחוז** ירושלים  
**מרחב תכנון מקומי** בית שמש  
**סוג תכנית** תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' נחל לכיש 22-24 ברמת בית שמש א'. לפי תב"ע מי/במ/835 מספר המגרש הוא 212 והמגרש מוגדר כאיזור מגורים א'. במתחם, קיימים 2 בנייני מגורים מדורגים. בנין לכיש 22 הוא בעל 5 קומות, ובנין לכיש 24 הוא בעל 6 קומות. שטח הבניה העיקרי הינו 2294 מ"ר (1035 מ"ר לכיש 22 ו-1259 מ"ר לכיש 24) המחולק בין 24 יח"ד.

2. הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן :

- רח' נחל לכיש 22, היתר בנייה מס. 96276, הונפק בתאריך 24/09/1996. ההיתר כולל 1028.60 מ"ר שטח עיקרי.

- רח' נחל לכיש 24, היתר בנייה מס. 96275, הונפק בתאריך 24/09/1996. ההיתר כולל 1228.75 מ"ר שטח עיקרי.

סה"כ, אושר 2257.35 מ"ר שטח עיקרי מתוך 2294 מ"ר לפי התב"ע.

3. משנת 1998 ואילך, העירייה נתנה עוד כ- 4 היתרי בנייה לתוספת שטחי חלל.

4. בשנת 2008, קיבלה תוקף תכנית בש/835/ט', התרת שימוש בחלל גג רעפס בלי שינוי בגובה שיא הגג הקיים לצורך הרחבות דיור, ברח' נחל לכיש 22,24,30,34,36,38,40. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי בסך של 142.8 מ"ר בקומה +6.12 בכל בנין, ולכן שטח עיקרי של המתחם גדל ל-142.8+142.8=285.6 מ"ר. בהתאם לתכנית בש/835/ט' יצאו שני היתרי בניה להרחבה בעליית הגג.

5. המתחם מאוכלס ע"י משפחות ברוכות ילדים ומעמד ביניים, והרחבת הדיור מהווה מענה טבעי לגידול מספר הנפשות בבית.

6. בפועל, קיימות מספר חריגות בנייה שיפורטו בדו"ח פיקוח של העירייה. חריגות אלו מסומנות בקו מקווקוו בנספחי הבינוי של התכנית. חלק מהחריגות מיועדות להריסה.

7. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות ממ"י.

8. תכנית מפורטת זו היא תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 62א(א), 12 ו-14. ייעוד המגרש הוא בניה רוויה, על קרקע שהיא מקרקעי ישראל. התכנית מיועדת להרחבת יח"ד קיימות שנבנו לפני יותר מ-10 שנה, ללא תוספת יח"ד. תוספת שטח מעל 140 מ"ר הוא סה"כ פחות מ-500 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



הרחבת דיור נחל לכיש 22,24

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

102-0788935

מספר התכנית

4.259 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
א62 (א) (12), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5)

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	199223
קואורדינאטה Y	624522

### 1.5.2 תיאור מקום

רמת בית שמש א'

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	נחל לכיש	24	
בית שמש	נחל לכיש	22	

שכונה רמת בית שמש א'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34274	מוסדר	חלק	11	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/06/1995	3773	4315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/835 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/במ/835
20/03/2008	2428	5787	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/835/ט ממשיכות לחול.	שינוי	בש/835/ט
02/07/2013	5921	6621	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/835/כא. הוראות תכנית בש/835/כא תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בש/835/כא



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טרייסי סקריליף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טרייסי סקריליף		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1-נחל לכיש 22	09: 39 02/07/2020	טרייסי סקריליף	02/07/2020		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 2-נחל לכיש 24	08: 59 02/07/2020	טרייסי סקריליף	02/07/2020		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 3-חניה ופיתוח	08: 59 02/07/2020	טרייסי סקריליף	02/07/2020		1: 25	מחייב חלקית	חניה
לא	נספח מס' 4-נספח תמונות	09: 46 16/02/2020	טרייסי סקריליף	01/11/2019		1: 50	רקע	פיתוח סביבתי
לא	מצב מאושר	09: 11 12/03/2020	טרייסי סקריליף	01/11/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	טרייסי סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	skriloff@bezeqint.net

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טרייסי סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	skriloff@bezeqint.net

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקע ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5319706	
חוכר		אנטוני אלברט אברהם אשר			בית שמש	נחל לכיש	24	058-6313254	058-6313254	skriloff@bezeqint.net
חוכר		רבקה עדינה אשר			בית שמש	נחל לכיש	24	058-6313254	058-6313254	skriloff@bezeqint.net
חוכר		סרגי דוד בן עוליאל			בית שמש	נחל לכיש	24	058-6313254	058-6313254	skriloff@bezeqint.net
חוכר		פולין פנינה בן עוליאל			בית שמש	נחל לכיש	22	058-6313254	058-6313254	skriloff@bezeqint.net

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
skriloff@bezeqint.net	02-9921450	02-9921450	22	נחל לכיש	בית שמש			יוכבד מרים גפנר		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-9921450	02-9921450	22	נחל לכיש	בית שמש			ישראל גפנר		חוכר
skriloff@bezeqint.net	077-2285277	077-2285277	22	נחל לכיש	בית שמש			יחיאל גרוסמן		חוכר
skriloff@bezeqint.net	077-2285277	077-2285277	22	נחל לכיש	בית שמש			פייגי מלכה גרוסמן		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-9995381	02-9995381	22	נחל לכיש	בית שמש			ארז דילר		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-9995381	02-9995381	22	נחל לכיש	בית שמש			בלה דילר		חוכר
skriloff@bezeqint.net	058-6313254	058-6313254	24	נחל לכיש	בית שמש			פרידא נורמה ולדן		חוכר
skriloff@bezeqint.net	058-6313254	058-6313254	22	נחל לכיש	בית שמש			שירה יאנג		חוכר
skriloff@bezeqint.net	058-6313254	058-6313254	22	נחל לכיש	בית שמש			שמעון מרק יוסף יאנג		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-9992329	02-9992329	22	נחל לכיש	בית שמש			ברנט שמואל לבינסקי		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-9992329	02-9992329	22	נחל לכיש	בית שמש			תמרה רחל לבינסקי		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-9996429	02-9996429	24	נחל לכיש	בית שמש			יונתן לינקס		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-9996429	02-9996429	24	נחל לכיש	בית שמש			רחל לינקס		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-9920865	02-9921380	24	נחל לכיש	בית שמש			בנימין סקריליף		חוכר



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
skriloff@bezeqint.net	02-9920865	02-9921380	24	נחל לכיש	בית שמש			טרייסי סקריליף		חוכר
skriloff@bezeqint.net	058-6313254	058-6313254	22	נחל לכיש	בית שמש			טובי פדר		חוכר
skriloff@bezeqint.net	058-6313254	058-6313254	22	נחל לכיש	בית שמש			פאול פדר		חוכר
skriloff@bezeqint.net	077-2285277	077-2285277	22	נחל לכיש	בית שמש			רבקה פישר		חוכר
skriloff@bezeqint.net	077-2285277	077-2285277	22	נחל לכיש	בית שמש			אביגדור מנשה פקטור		חוכר
skriloff@bezeqint.net	077-2285277	077-2285277	22	נחל לכיש	בית שמש			נחמה נעה פקטור		חוכר
skriloff@bezeqint.net	077-5150062	077-5150062	24	נחל לכיש	בית שמש			ליאור פריד		חוכר
skriloff@bezeqint.net	077-5150062	077-5150062	24	נחל לכיש	בית שמש			עליזה נחמה פריד		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-9922697	02-9922697	44	נחל לכיש	בית שמש			אלרואי קדושי		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-9922697	02-9922697	44	נחל לכיש	בית שמש			מזל קדושי		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-9993634	02-9993634	22	נחל לכיש	בית שמש			דורון אדוארד קורונבלוט		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-9993634	02-9993634	22	נחל לכיש	בית שמש			שרה קורונבלוט		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-5360960	02-5360960	22	נחל לכיש	בית שמש			דני קראוס		חוכר

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
skriloff@bezeqint.net	02-5360960	02-5360960	22	נחל לכיש	בית שמש			זהבה קראוס		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-9992136	02-9992136	22	נחל לכיש	בית שמש			ישי קריביאן		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-9992136	02-9992136	22	נחל לכיש	בית שמש			רחל קריביאן		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-9992136	02-9992136	22	נחל לכיש	בית שמש			דבורה רוטה		חוכר
skriloff@bezeqint.net	02-9992136	02-9992136	22	נחל לכיש	בית שמש			נתן בנימין רוטה		חוכר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פדר פאול מספר דרכון-301363198  
פדר טובי קייטי מספר דרכון-205716923

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
dan@dsed.co.il	02-9920865	02-9919898	24	נחל לכיש	בית שמש		84211	טרייסי סקריליף	עורך ראשי	
srgtlp4@gmail.com		052-2389243		(1)	אביעזר		945	סרגיי טלפה	מודד	מודד

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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**

1. קביעת תוספת בנייה להרחבת 24 יחידות דיור בשני בנייני מגורים קיימים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים א' (לא לפי מבא"ת) לאזור מגורים ב'.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

2. הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל- 4421.66 מ"ר (מתוכם 3344.11 מ"ר שטחים מגורים עיקריים, ו-1077.55 מ"ר שטחי שרות) בהתאם לסעיף 62 א (א) 12-16 בחוק.

3. שינוי בקווי בנין בהתאם לסעיף 62 א (א) 4 בחוק.

4. קביעת שיא גג חדש בהתאם לסעיף 62 א (א) 4 בחוק.

5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

6. קביעת הוראות בנושא הריסות לפי סעיף 62 א (א) 19 לחוק.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח, בהתאם לסעיף 62 א (א) 5 בחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
304		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
304	מגורים ב'	מבנה להריסה
304	מגורים ב'	מבנה מוצע

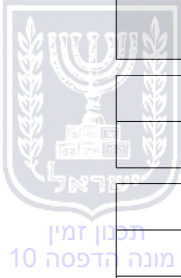
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,269	מגורים א'
100	4,269	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,261.08	מגורים ב'
100	4,261.08	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					שרות	גודל מגרש כללי
0	3	3	(1)	3	3	11.33	11	2011.97	393.07	459.88	76.89	1082.13	4259	נחל לכיש 22	מגורים	ב' מגורים
0	3	3	(1)	3	3	11.33	13	2409.69	530.7	690.18	76.89	1111.92	4259	נחל לכיש 24	מגורים	ב' מגורים
							24	4421.66	923.77	1150.06	153.78	2194.05	4259	<סך הכל>		מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

(\*) כמסומן בתשריט מצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (\*).



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>א. מחסנים</p> <p>1. בבניינם שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבנין יהיה מחסן בגודל המופיע בנספח בינוי המצורף לתכנית זאת.</p> <p>2. לא יינתן לצרף יותר מ-2 מחסנים לכל יחידת דיור.</p> <p>3. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.</p> <p>4. יירשם הערה אזהרה בנושא זה בלשכת רישום המקרקעין בירושלים.</p> <p>5. בנוסף למחסנים הנ"ל, תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך איחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 15 מטרים מריבועיים וגובהו המקסימלי יהיה 2.20 מטר נטו לשיא הגג. המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות לרבות מים וביוב.</p>	
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.</p>	
<p><b>6.3 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.</p>	
<p><b>6.4 קווי בנין</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.</p>	
<p><b>6.5 חניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>החניה תסופק לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	
<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>חפירה ו/ או שינוי במפלס ו/ או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. נציג מחלקת גננות יבדוק עצים, חיוניותם וחיבורת למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקיבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בק"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדות הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית, ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות. באופן אחיד לכל הבנין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כלל עבודות התשתית</p>	

<b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
<p>לרבות קווי ביוב ו/ או דרך 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 סלולאריים ) , צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית . ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא הריסה בפועל של החריגות שלא ניתן לאשר לפי תכנית זאת ולא הוגשה בקשה בהתאם.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המגיש/היזם על השתתפות מבקש ההיתר בעלות שינוי התב"ע.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית 'AS MADE' מאושר ע"י מפקח על הבניה, כאשר כל חריגה יסומן להריסה. הריסה בפועל תבוצע כתנאי למתן היתר בניה.</p>	

<b>6.9 כתב שיפוי</b>	
תנאי למתן תוקף לתכנית הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש .	

<b>6.10 היטל השבחה</b>	
<p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>	

<b>6.11 הנחיות מיוחדות</b>	
1.תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תותר בניה בחזית הקדמית של שני הבניינים, במידה ותשמור על הסימטריות, או באישור מהנדס העיר. תותר בניה בחזיתות אחרות, גינות וגגות לכל יחידה בנפרד ללא תאום סימטריות.

### 7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית