

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0544593

נהר הירדן 27-33, שכ' ב' רמת בית שמש

ירושלים

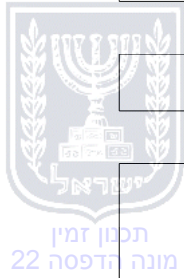
מחוז

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
 במקום חלה תכנית מס' 102-0110189. עפ"י תכנית זאת מותר לבנות 72 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 5396 מ"ר בפועל ישנן עבירות בניה רבות בכל אחד מהבניינים כתוספת שטחים שלא בהיתר תכנית זאת מציעה תוספת בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ומכילה בתוכה את רב רובן של חריגות הבניה בחלקה.
 יתר החריגות שלא נכללו בהיקף הבניה המוצעת בתכנית זאת, מיועדות להריסה.
 כמו"כ מציעה התכנית תוספת 8 יחידות דיור כתתי חלקות נפרדות, חלקן קיימות בעבירה ותכנית זאת מהווה הכשרה לכך.
 רקע תכנוני לתכנית :

תיקי בנין :	היתרי בניה :	היתרי בניה לתוספות :
20030124	200341000270	20150042
20030125	200341000290	20140055
20030126	200341000310	20150018
20030127	200341000330	20070294
		20160372
		20090175
		20150060
		20012003
		20140528
		20140513
		20090174
		20090173



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נהר הירדן 27-33, שכל ב' רמת בית שמש

102-0544593

מספר התכנית

6.796 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (12), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (19),
62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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

199570

קואורדינאטה Y

626398

רחוב נהר הירדן 27-33

1.5.2 תיאור מקום**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

שכונה רמת בית שמש ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5152	מוסדר	חלק	18	

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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/ 853 /א	שינוי		5018	4016	13/09/2001
מי/ במ/ 853	החלפה		4424	3884	04/07/1996

הערה לטבלה:

במקום חלה גם תכנית 102-0110189, מספר ילקוט פרסומים 7957, מספר עמוד בילקוט פרסומים 632, תאריך 11.10.2018 סוג היחס: תכנון זמין
שינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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				דינה גלר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דינה גלר		תשריט מצב מוצע	לא
חניה	מחייב			28/10/2019	ישראל סובול	10: 59 04/11/2019		לא
סביבה ונוף	רקע			28/01/2019	תמר שולמן	14: 14 31/01/2019	תמונות של כל חזיתות המבנים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/07/2019	דינה גלר	14: 09 15/08/2019	תשריט מצב מאושר	לא
הוראות בינוי	מנחה		1	02/08/2020	דינה גלר	14: 56 03/08/2020	נהר הירדן 27	לא
הוראות בינוי	מנחה		1	02/08/2020	דינה גלר	14: 57 03/08/2020	נהר הירדן 29	לא
הוראות בינוי	מנחה			02/08/2020	דינה גלר	14: 58 03/08/2020	נהר הירדן 31	לא
הוראות בינוי	מנחה			02/08/2020	דינה גלר	14: 59 03/08/2020	נהר הירדן 33	לא

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
נציג מגיש ויזם התכנית	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, עמרם שטיינר		ע.ש. אבן ספיר ייזום וניהול פרויקטים בע"מ	בית שמש	(1)	32	02-5344884	02-5002883	office@esapir.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נהר הירדן 32.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		ע.ש. אבן ספיר ייזום וניהול פרויקטים בע"מ	בית שמש	נהר הירדן (1)	32	02-5344884	02-5002883	office@esapir.com

(1) כתובת: נהר הירדן 32.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	03-9533333		
חוכר		יצחק אופמן			בית שמש	(2)		02-5344884		
חוכר		יואל אייזנער			בית שמש	(2)		02-5344884		
חוכר		בעריש אינהורן			בית שמש	(3)		02-5344884		
חוכר		אליעזר בלום			בית שמש	(4)		02-5344884		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אברהם ברגמן			בית שמש	(3)		02-5344884		
חוכר		פנחס יוחנן ברגר			בית שמש	(4)		02-5344884		
חוכר		יעקב זאב בריזל			בית שמש	(4)		02-5344884		
חוכר		משה נחום ברייטשטיין			בית שמש	(3)		02-5344884		
חוכר		יעקב מנחם ברים			בית שמש	(4)		02-5344884		
חוכר		אליעזר ברנדמרק			בית שמש	(3)		02-5344884		
חוכר		ישראל אריה ברנדמרק			בית שמש	(4)		02-5344884		
חוכר		אהרן גשטטנר			בית שמש	(2)		02-5344884		
חוכר		שמעון דורפמן			בית שמש	(5)		02-5344884		
חוכר		ישראל הורביץ			בית שמש	(2)		02-5344884		
חוכר		יוסף דוד הירש			בית שמש	(3)		02-5344884		
חוכר		דוד יונה וויס			בית שמש	(4)		02-5344884		
חוכר		אברהם ויזל			בית שמש	(4)		02-5344884		
חוכר		אסתר ויזל			בית שמש	(5)		02-5344884		
חוכר		נתן זליגבער			בית שמש	(4)		02-5344884		

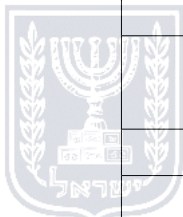


תכנון זמין
מונה הדפסה 22

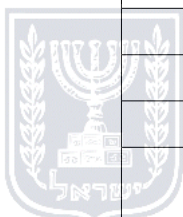


תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אברהם זליקוביץ			בית שמש	(3)		02-5344884		
חוכר		משה זליקוביץ			בית שמש	(5)		02-5344884		
חוכר		אליעזר טעפ			בית שמש	(5)		02-5344884		
חוכר		יהודה לייב טרייטל			בית שמש	(3)		02-5344884		
חוכר		ברכיה לבקוביץ			בית שמש	(4)		02-5344884		
חוכר		נתן ליכטנשטיין			בית שמש	(5)		02-5344884		
חוכר		יוסף סוורס			בית שמש	(4)		02-5344884		
חוכר		יואל סיימון			בית שמש	(4)		02-5344884		
חוכר		אהרון סמט			בית שמש	(2)		02-5344884		
חוכר		שמעון עזרא סנדר			בית שמש	(3)		02-5344884		
חוכר		זאב פויגל			בית שמש	(2)		02-5344884		
חוכר		חיים פרידמן			בית שמש	(3)		02-5344884		
חוכר		חיים קנול			בית שמש	(3)		02-5344884		
חוכר		שמואל קרוס			בית שמש	(5)		02-5344884		
חוכר		יחיאל רובין			בית שמש	(3)		02-5344884		
חוכר		אברהם שטיינברג			בית שמש	(5)		02-5344884		
חוכר		עמרם שטיינר			בית שמש	(5)		02-5344884		
חוכר		דוד שיש			בית שמש	(2)		02-5344884		



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יעקב ישראל שפיגל			בית שמש	(2)		02-5344884		

(1) כתובת: יפו 216 ירושלים.

(2) כתובת: נהר הירדן 27.

(3) כתובת: נהר הירדן 33.

(4) כתובת: נהר הירדן 31.

(5) כתובת: נהר הירדן 29.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דינה גלר	48246		ירושלים	הרב רובין (1)	43	02-6274048		tammarbir@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגבאריה	1051		מעלה עירון	(2)		04-6112138		
יועץ תנועה	יועץ	ישראל סובול			ירושלים	(3)				
האדריכלות	מתכנן	תמר שולמן	32711116		בית שמש	(4)		02-6274048		tammarbir@gmail.com

(1) כתובת: הרב רובין 43.

(2) כתובת: מעלה עירון.

(3) כתובת: ניסנבויס 18.

(4) כתובת: חגי הנביא 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, ושהיא יכולה לשמש משק בית נפרד, ובלבד ותעמוד בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תבוסס על תשתית יחידת הדיור. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) תשע"ב 2011.

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**

תכנית לתוספת 8 יח"ד, תוספת זכויות להרחבת יח"ד קיימות, תוספת קומה ושינוי בקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת תוספת בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור חדשות וקביעתן ל 14,066.52 מ"ר שמתוכם 10,168.44 מ"ר למטרות עיקריות ו- 3,898.45 מ"ר למטרות שרות, לפי סעיף 62 א (א) 12 וסעיף 62 א (א) 16 לחוק

2.2.2 תוספת שטח שירות בקומת המרתף בהיקף של 924.4 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) 15 לחוק

2.2.3 קביעת שינוי קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) 4

2.2.4 תוספת מ-5 ל-6 קומות מעל ה 0-0 וקומה מתחת וקביעת שיא גג ב 21.60 מ' מעל ה 0-0 . לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

2.2.5 קביעת תוספת יחידות דיור מ-72 יח"ד ל-80 יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק

2.2.6 קביעת הוראות בניה לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק

2.2.7 קביעת תנאי קבלת היתר ושלבי הביצוע

2.2.8 קביעת הוראות בנושא הריסה לפי סעיף 62 א (א) 19 לחוק

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	1	מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה מוצע
מגורים ג'	1	
מגורים ג'	1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' 1	6,796	100
סה"כ	6,796	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	6,785.61	100
סה"כ	6,785.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

 מספר קומות	קו בנין (מטר)	גובה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				עיקרי				שרות
	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	21.6	20		3410.21	402.68	141.93	594.91	2270.69	6796	נהר הירדן 27		מגורים ג'
	(1) 3	(1) 3	1	6	21.6	20		3430.65	402.68	79.69	637.06	2311.22	6796	נהר הירדן 29		מגורים ג'
	(1) 3	(1) 3	1	6	21.6	20		3437.4	402.68	81.43	527.88	2425.41	6796	נהר הירדן 31		מגורים ג'
	(1) 3	(1) 3	1	6	21.6	20		3539.02	402.68	125.32	527.88	2483.14	6796	נהר הירדן 33		מגורים ג'
	(1) 3	(1) 3	1	6	21.6	80	32	201	14066.52	1610.72	428.37	2287.73	9739.7 (2)	6796	<סך הכל>	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
קדמי			
(1) 3	נהר הירדן 27		מגורים ג'
(1) 3	נהר הירדן 29		מגורים ג'
(1) 3	נהר הירדן 31		מגורים ג'
(1) 3	נהר הירדן 33		מגורים ג'
(1) 3		<סך הכל>	מגורים ג'

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:

שטחים המופיעים בטבלה זו מכילים את כל השטחים בתוך המעטפת של הבית לרבות שטחי מחסנים, חדרי טכניים, חדרי מדרגות, וממ"דים ע"פ חישוב שטחים מאושר

הנחיות בתכנית 102-0110189 ו מ"מ/853/א' לגבי שטחים מעבר לטבלה חלים גם בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בנין תת קרקעי יהיה 0.

(2) הכולל זיכוי של 249.24 מ"ר שטח עיקרי עבור ממ"דים.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

- א. תוותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:
- תוותרנה תוספות בניה בכל קומה, לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בקומה(נספחי בינוי מס' 1-4)
 - תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם תוספת יחידות דיור
 - תותר תוספת בקומות מתחת מפלס ה 0-0, לשם הרחבת יחידות הדיור בקומה שמעליה.
 - בדירות דו קומתיות תתאפשר העברת שטחים מקומה לקומה.
- ב. מודגש בזאת שנספחי הבינוי מס' 1-4 הינם מנחים, ותכנית הפנים תהווה רקע לתכנית בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בנין מירביים.
- ג. קווי הבנין מירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. יותרו מרפסות מעבר לקו בנין.
- ה. בדירות דו מפלסיות ודירות גג יותר ניווד זכויות בין הקומות.
- ו. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנותטלוויזיה, רדיו וכו' ותותר גישה חופשית לכלל הדירים אל המתקנים שבקומת הגג החדש.
- ח. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה. לא ניתן בניה מחומרים אחרים וכל תוספת בניה קיימת יש להתאים להוראה זו.
- ט. למען הסר כל ספק זכויות הבניה המתווספות לפי תכנית זאת והמפורטות בטבלה בסעיף 5 לא משנות מזכויות של 23 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה במגורים ג'1 לפי תכנית מי/853א'
- י. למען הסר כל ספק זכויות הבניה המתווספות לפי תכנית זאת והמפורטות בטבלה בסעיף 5 כוללות ניצול זכויות עקב שינוי בתקנת פיקוד העורף בגודל מרחב מוגן דירתי תקני ממועד מתן היתר בניה להקמת המבנה ומועד מתן תוקף לתכנית זאת.
- יא. שיקול דעתה תוספת יחידות דיור בנוסף ליחידות המאושרת כאמור בטבלה 5 וזאת תוך יידוע הציבור בדרך של פירסום כאמור בסעיף 149 לחוק, בהיקף של עד ל 22% מהיחידות המאושרת במצב הקיים, בכל מקרה דירה שתתווסף מכח האמור לא תקטן מ-45 מ"ר וממוצע גודלן של כלל הדירות בכללותן לאחר התוספת לא יפחת מ-70 מר.

6.1 הוראות בינוי יב. תווית דיורית לכל יחידת דיור מתאימה.	6.1
6.2 חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל בעת אישור הבקשה להיתר בניה.	6.2
6.3 פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מורשה ע"י משרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970	6.3
6.4 תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וקבלת אישורו ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח בק"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך חניות. ציון מקום יחידות מיזוג אוויר פנמיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנמיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בנין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה, ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מיגשי התכנית ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קווי ביוב 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 סולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום המתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מיגשי התכנית. ד. תשלום ליזום התכנית ואישורו החתום ע"י התכנית המאשר הנפקת היתר בניה. ה. תנאי להיתר בניה בדירה עם חריגה הוא דו שלבי, הכנת תכנית as made מאושרת ע"י מפקח, וביצוע הריסה של כל החריגות בתחום נשוא הבקשה-שלא ניתן לאשר במסגרת תכנית זו או במסגרת ההיתר. ולאחר מכן היתר התחלת עבודות. כמו כן תנאי לא תתקבל בקשה להיתר לבעל דירה ובה יש שימוש אחר כל שהוא.	6.4
6.5 כתב שיפוי תנאי לתוקף התכנית הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת העירייה בית שמש ע"י יזמי התכנית ובעלי הזכויות.	6.5
6.6 מרתפים מחסנים: א. בבנינים בהם יש שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבנין יהיה לפחות מחסן אחד בגודל של 6 מ"ר, ושטח המתווסף למחסן לפי תכנית זו לא יעלה על 20	6.6



6.6	מרתפים
	מ"ר ליחידת דיור. ב. לא ניתן לצרף יותר משני מחסנים לכל יחידת דיור. ג. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. ד. יש לעדכן רישום בית משותף בנושא -ויירשם הערת הזהרה בלשכת המקרקעין המחוזי- בירושלים.

6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.8	הסדרת שטח/ מקרקעין
	1.מיד עם סיום הבניה חל חובה להכין תשריט עדכון רישום בית משותף ולטפל באישור ועדכון הרישום בלשכת הרשם. 2.תירשם הערת אזהרה בספרי הרישום ברשות מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים לגבי קיום חריגות בניה ו/או שימוש חורג בדירות המפורטות להלן. במידה ויבוצע רישום הנכסים בלשכת רישום המקרקעין, הערות אזהרה אלו יועברו ויירשמו בתתי חלקות החדשות. נהר הירדן 27 : כל בעלי הנכסים במפלס המרתף, ודירות 1-4 כולל, 9-12 כולל ו-18,19 נהר הירדן 29 : בעלי מחסנים מס' 12-17 כולל ודירות 1,3,4, ו 14 כולל נהר הירדן 31 : בעלי מחסנים מס' 2,3,6, ודירות 1,2,5,6,13,15, כולל 17,20 נהר הירדן 33 : בעלי מחסנים 1,2 ודירות 1,2,7,8,14,15, כולל 17,20



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתכנון עמודה	לא תוותר בניה בדילוגים אלא בעמודה צומחת למעט שטחי האופציה המקוריים
2	בבניה על הגגות	ללא תלות בקומות התחתונות או הסמוכות

7.2 מימוש התכנית

15 שנה

