

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0647271

הרחבת ותוספת יח"ד נהר הירדן 21-25, שכ' ב' רמב"ש

ירושלים

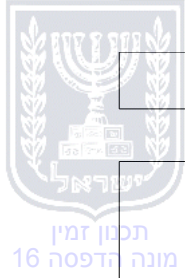
מחוז

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

במקום חלה תכנית מס' 102-0110189. עפ"י תכנית זאת מותר לבנות 63 יח"ד בשטח עיקרי כולל 6873 מ"ר מתוכם 5152 מ"ר לשטח עיקרי ו - 1721 מ"ר לשטחי שרות. בפועל ישנן עבירות בניה בכל אחד מהבניינים כתוספת שטחים שלא בהיתר. תכנית זאת מציעה תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות וכן תוספת 2 יח"ד בפיצול יח"ד גדולות, ומכילה את רוב רובן של העברות בחלקה. שטחים שאינם מוכשרים מסומנים כמיועדים להריסה. רקע תכנוני לתכנית:

נהר הירדן 21	תיקי בניה:	היתרי בניה:	היתרי בניה לתוספות:
41000210	20030190	20090183	
		20150287	
נהר הירדן 23	41000230	20030189	20110549
			20140382
נהר הירדן 25	41000250	20030188	20150014



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת ותוספת יח"ד נהר הירדן 21-25, שכל ב' רמב"ש

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0647271

מספר התכנית

4.968 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (12), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (19),
א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8)

לפי סעיף בחוק

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

199541

קואורדינאטה Y

626571

1.5.2 תיאור מקום

בית שמש, שד' נהר הירדן 21, 23 ו-25, בשכונת רמת בית שמש ב'.

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	נהר הירדן	25	
בית שמש	נהר הירדן	21	
בית שמש	נהר הירדן	23	

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	20	

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

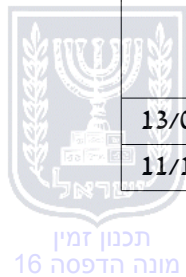
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
102-0110189	שינוי		7957	632	11/10/2018



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				גאורגי שפיטלניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1: 100	1	09/12/2018	מרים פרידמן	10: 59 08/01/2019	נספח תמונות	לא
אדריכלות	רקע	1: 100	1	26/07/2020	מרים פרידמן	13: 14 27/07/2020	תכנית צל	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	21/11/2019	מרים פרידמן	11: 50 21/11/2019	נספח בינוי מס 1 - נהר הירדן 25	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	21/06/2020	מרים פרידמן	14: 02 21/07/2020	נספח בינוי מס 1 - נהר הירדן 21	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	27/07/2020	מרים פרידמן	13: 13 27/07/2020	נספח בינוי מס 1 - נהר הירדן 23	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	14/08/2019	ישראל סובול	13: 37 14/08/2019	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/05/2019	מרים פרידמן	23: 38 13/08/2019	מצב מאושר	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, עמרם שטיינר		ע.ש. אבן ספיר יזום וניהול פרויקטים בע"מ	בית שמש	נהר הירדן	32	02-5344884	02-5002883	office@esapir.com

1.8.2 יזם

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

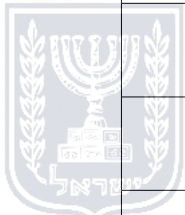
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י.	ירושלים	יפו	216	02-5318834	02-5318888	
חוכר		שלמה אדלר			בית שמש	נהר הירדן	25	02-5344884		
חוכר		שמואל אייזנבך			בית שמש	נהר הירדן	21	02-5344884		
חוכר		יואל ברודי			בית שמש	נהר הירדן	23	02-5344884		
חוכר		יואל צבי ברון			בית שמש	נהר הירדן	21	02-5344884		
חוכר		משה בריזל			בית שמש	נהר הירדן	23	02-5344884		
חוכר		יוסף צבי גדליהו גנזל			בית שמש	נהר הירדן	21	02-5344884		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		פרומט היימליך			בית שמש	נהר הירדן	23	02-5344884		
חוכר		דוד וולס			בית שמש	נהר הירדן	25	02-5344884		
חוכר		אסתר ולס			בית שמש	נהר הירדן	25	02-5344884		
חוכר		שלמה ורטהיימר			בית שמש	נהר הירדן	21	02-5344884		
חוכר		אברהם אליעזר טייטלבוים			בית שמש	נהר הירדן	21	02-5344884		
חוכר		שמואל טעפ			בית שמש	נהר הירדן	21	02-5344884		
חוכר		פנחס לייפער			בית שמש	נהר הירדן	25	02-5344884		
חוכר		פייגי מילשטיין			בית שמש	נהר הירדן	21	02-5344884		
חוכר		אברהם יואל מנדל			בית שמש	נהר הירדן	21	02-5344884		
חוכר		יחיאל מנדל			בית שמש	נהר הירדן	23	02-5344884		
חוכר		יהודה צבי מרגלית			בית שמש	נהר הירדן	21	02-5344884		
חוכר		משה יונה סטריק			בית שמש	נהר הירדן	25	02-5344884		
חוכר		משה יחיאל סמט			בית שמש	נהר הירדן	23	02-5344884		
חוכר		שלמה פרימן			בית שמש	נהר הירדן	25	02-5344884		
חוכר		שלמה זלמן ציינורט			בית שמש	נהר הירדן	21	02-5344884		
חוכר		שמואל קוביטשעק			בית שמש	נהר הירדן	21	02-5344884		



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

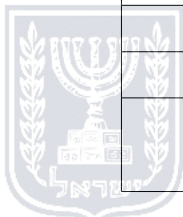


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		משה קופרמן			בית שמש	נהר הירדן	23	02-5344884		
חוכר		מלכה קליין			בית שמש	נהר הירדן	21	02-5344884		
חוכר		חיים יוסף קרויזר			בית שמש	נהר הירדן	21	02-5344884		
חוכר		אהרון קרויס			בית שמש	נהר הירדן	25	02-5344884		
חוכר		ישראל צבי רוטנברג			בית שמש	נהר הירדן	21	02-5344884		
חוכר		נתן רוטנברג			בית שמש	נהר הירדן	25	02-5344884		
חוכר		חיים רטייזר			בית שמש	נהר הירדן	25	02-5344884		
חוכר		מלכה שוימער			בית שמש	נהר הירדן	25	02-5344884		
חוכר		אסתר שטיינברג			בית שמש	נהר הירדן	21	02-5344884		
חוכר		משה שטרן			בית שמש	נהר הירדן	23	02-5344884		
חוכר		שמעון שטרן			בית שמש	נהר הירדן	23	02-5344884		
חוכר		ברכה שישא			בית שמש	נהר הירדן	23	02-5344884		
חוכר		ליאת שמידט			בית שמש	נהר הירדן	25	02-5344884		



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק	66119	פרטי	בית שמש	הרטוב	10	02-9914461		george159@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ח'אלד מחאגנה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	מעלה עירון		04-6112138		adnanaboame n@gmail.co m
	יועץ תחבורה	ישראל סובול			ירושלים	ניסנבאום	18	02-6536303		
	מתכנן	מרים פרידמן	55960		ירושלים	ברזיל	103	054-8491170		miri@esapir. com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד ויעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס 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 ורישום), 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**

תוספת יח"ד ותוספת זכויות בנייה ליחידות אלו ולהרחבת היחידות דיור הקיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ב', לאזור מגורים ג' עפ"י מבא"ת.

2.2.2 קביעת תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשות וקביעתן ל- 13,026.56 שמתוכם 9,017.31 מ"ר למטרות עיקריות ו- 4009.25 מ"ר למטרות שרות, לפי סעיף 62א (א) 12 וסעיף 62א (א) 16 לחוק.

2.2.3 קביעת גובה מירבי לבניין עד גובה 20.22 מ' מעל הכניסה הקובעת כולל רכס גג הרעפים לפי סעיף 62א (א) 4א' לחוק.

2.2.4 קביעת תוספת הגדלת קומות לבניין מ-5 ל-6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לפי סעיף 62א (א) 4 לחוק.

2.2.5 קביעת תוספת יח"ד מ-63 יח"ד ל-65 יח"ד לפי סעיף 62א (א) 8 לחוק.

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

2.2.7 קביעת תנאי קבלת היתר ושלבי ביצוע.

2.2.8 קביעת שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) לחוק וסעיף 4א' לחוק.

2.2.9 מתן הוראות הריסה לפי סעיף 62א (א) לחוק וסעיף 19 לחוק.

2.2.10 תוספת שטחי שרות תת קרקעיים לפי סעיף 62א (א) 15 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
מגורים ג'	1	מבנה מוצע

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר מחושב	מ"ר מחושב
מגורים ב'	4,968	100
סה"כ	4,968	100

מ"ר	מ"ר מחושב	מ"ר מחושב
מגורים ג'	4,960.9	100
סה"כ	4,960.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
						עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מגורים ג'	מגורים	1	נהר הירדן 21		2640.96	611.88	407.73	751.18	4411.75	23	20.22	6	2					
מגורים ג'	מגורים	1	נהר הירדן 23		2548.93	588.6	435.43	741.09	4314.05	21	20.22	6	2					
מגורים ג'	מגורים	1	נהר הירדן 25		2358.26	588.6	411.98	727.9	4086.74	21	20.22	6	2					
מגורים ג'		1	סה"כ	4698	7762.17 (1)	1789.08	1255.14	2220.17	13026.5 (1) 6	65				1	1	3	3	

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 זאת, מכילים את כל השטחים, בתוך המעטפת של הבית לרבות שטחי מחסנים, חדרים טכניים, חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים.

הנחיות בתכנית 853/א לגבי שטחים מעבר לטבלה חלים גם בתכנית זו.

שטחי מרחבים מוגנים חושבו לפי תב"ע 102-0110189

למען הסר כל ספק, היקף הזכויות הנדרשות למרחב מוגן תקני קיים כלולות בזכויות המופיעות בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל זכויות עיקריות של 214.02 מ"ר - זיכוי לממ"דים.

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

- א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן: - תותרנה תוספות בנייה בכל קומה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. - תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה / לשם תוספת יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- ב. תותר חריגת מרפסת זיזית מעבר לקו בנין עד 1 מטר או 40% הגדול מביניהם.
- ג. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרביים, קווי בניין מרביים.
- ד. בדירות דו מפלסיות יותר ניווד שטחים בין הקומות.
- ה. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ו. זכויות הבניה וההוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ז. למען הסר כל ספק זכויות הבניה המתווספות לפי תכנית זו והמפורטות בטבלה מס' 5 לא משנות מזכויות של 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה במגורים ג' לפי תכנית מי/853 א' סעיף 15 ה' בהוראות התכנית.
- ח. 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 למועד מתן תוקף לתכנית זאת.
- ט. הוועדה המקומית תוכל מנימוקים תכנוניים ולאחר שמצאה כי קיים מענה לשטחי הציבור הנדרשים, לאשר ללא צורך בהקלה ולפי שיקול דעתה תוספת יחידות דיור בנוסף ליחידות המאושרת כאמור בטבלה 5 וזאת תוך יידוע הציבור בדרך של פרסום כאמור בסעיף 149 לחוק, בהיקף של עד ל 22% מהיחידות המאושרת במצב הקיים, בכל מקרה דירה שתווסף מכוח האמור לא תקטן מ-45 מ"ר וממוצע גודלן של כלל הדירות בכללותן לאחר התוספת לא יפחת מ-70 מ"ר.
- י. תותר דיורית לכל יחידת דיור מתאימה.

6.2**עיצוב פיתוח ובינוי**

- הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבו הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות אסורה.

6.3**חניה**

- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה הארצי החל במקום בעת אישור הבקשה להיתר בניה.

6.4**פסולת בניין**

- יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י משרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

6.5**פיקוד העורף**

- לפי התקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.6**קולטי שמש על הגג**

- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות

קולטי שמש על הגג טלויזיה וכדומה.	6.6
תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. תנאי להגשת היתר בניה הוא תשלום לזם התכנית הזאת, ואישור התכנית להנפקת היתרי בניה. 3. תנאי קבלת היתר בניה לדירות עם חריגות בניה הוא הכנת תכנית as made מאושר ע"י מפקח, וביצוע הריסה של כל החריגות בתחום יחידות הדיור נושאות הבקשה שלא ניתן לאשר במסגרת תכנית זאת, ואישור מפקח בנייה על ביצוע ההריסה.	6.7
תשתיות תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו 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) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון בעלי הנכסים.	6.8
כתב שיפוי תנאי למתן תוקף הוא הסדר נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית.	6.9
היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שתשולם אגרת היטל השבחה המגיעה אותה שעה בשל אותן מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	6.10
חלוקה ו/ או רישום 1. מיד עם סיום הבניה חל חובה על בעלי העניין בקרקע להכין עדכון רישום בית משותף ולטפל באישור ועדכון הרישום בלשכת הרשם, ע"י וע"ח בעלי העניין בקרקע. שיוך 2 היחיד החדשות ברח' נהר הירדן 21 ע"ש משפחת ורטהיימר. 2. חלוקת המחסנים תהיה כך שכל דייר בבניין יהיה מחסן בגודל מינימלי של 6.0 מ"ר וגודל מקסימלי של 20 מ"ר, לא ניתן לצרף יותר מ- 2 מחסנים לכל יחיד, לא יהיה ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. יש לעדכן רישום הבית המשותף בנושא, וירשם ע"כ הערת אזהרה. 3. תירשם הערת אזהרה בספרי הרישום ברשות מקרקעי ישראל מחוז ירושלים, לגבי קיום חריגות בניה/ואו שימוש בדירות המפורטות להלן, במידה ויבוצע רישום הנכסים בספרי הנכסים של רשם המקרקעין הערות אזהרה אלו יועברו וירשמו בתתי החלקות החדשות נהר הירדן 21 : דירות 1,2,16,17,18,19,20,21 נהר הירדן 23 : דירות 1,2,13,15,16,17,18,19,20,21 נהר הירדן 25 : דירות 1,2,17,18,19,20,21	6.11

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתכנון עבודה	לא תותר 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 מיום אישורה לתוקף.

