



מרחב תכנון מקומי הראל

תוכנית מספר הל / 142

שינוי לתוכנית המתאר מ/ 250 לתוכנית מפורטות מס' מ/ 288 : מ/ 239 : יג/ 155 .

1. שם התוכנית : תוכנית זו תיקרא תוכנית מספר הל / 142 , שינוי לתוכנית המתאר מי / 250 ושינוי לתוכנית מפורטות מס' מי / 288 , מי / 239 , יג / 155 (להלן : התוכנית) .
2. מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת 6 דפי הוראה בכתב (להלן : הוראות התוכנית) , גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן : התשריט) וגיליון אחד של ניספח בינוי הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן : ניספח מס' 1) . כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה .
3. גבול התוכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית .
4. שטח התוכנית : שטח התוכנית הוא כ 2,094 מ"ר .
5. מקום התוכנית : מבשרת ציון , שכונה מבשרת ירושלים , רחוב השלום , מגרש מס' 14 לפי תוכנית מס' מי / 288 : הכל לפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול .
6. מטרות התוכנית : א. קביעת בינוי לתוספת בנייה בהמשך למבנה הקיים ומעל קומת עמודים , בהתאם לנספח הבינוי .
 ב. קביעת בינוי לבניית חניון מקורה , בהתאם לנספח הבינוי .
 ג. קביעת בינוי למבנה גנרטור , בהתאם לנספח הבינוי .
 ד. קביעת הוראות בגין מיבנה גנרטור להריסה .
 ה. קביעת שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבנייה , כאמור ל - 1,038.95 מ"ר .
 ו. קביעת קווי בניין לתוספות הבנייה כאמור .

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית מי / 250 (להלן : תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן , וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' מ/ 288 וההוראות שבתוכנית מס' הל/ 142 זו .

7. כפיפות לתוכנית :

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל אמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב , הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי-מפת הרקע שעליה נערך התשריט , באם אינם מצוינים במקרא שתשריט) , וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד - חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר .

8. הוראות התוכנית :

נקבע בזאת [בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבנייה] כי הבינוי שעל פי התוכנית ממצה את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת , וכל תוספת בנייה או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתוכנית זו , תיראה כסטייה ניכרת כמשמעותה לפי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשכ"ז 1967 .

9. הקלות :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות עליו הוראות התוכנית מס' מי / 288 וכן ההוראות הבאות :

10. אזור מסחרי :

א. תותר תוספת בנייה בהמשך למבנה הסופרמרקט הקיים ומעל לקומת העמודים , בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום .

ב. תותר בניית חניון מקורה תת-קרקעי עם שער כניסה שניתן יהיה לסוגרו בשעות אי הפעילות של החנות , בהתאם לנספח הבינוי , ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום .

ג. תותר בניית גנרטור בצד המזרחי של המגרש , בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום .

ד. יותר שימוש לפריקה וטעינה בשטח קומת העמודים , אשר תחופה בטיח אקוסטי , והכל בהתאם לנספח הבינוי .

ה. שטחי הבנייה המירביים לתוספת הבנייה , כאמור , הם כמפורט בנספח מס' 1 ובטבלה שלהלן :

שטחי הבנייה:

שטחי הבנייה המירביים הם 2,302.45 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ		שטחי שרות (מ"ר)				שטחים עיקריים (מ"ר)				
מ"ר	%	מ"ר	%	מוצע	קיים	מ"ר	%	מוצע	קיים	
1,071.70		307.70		307.70		764.00		264.50	499.50	על קרקעי
1,230.75		1230.75		731.25	499.50					תת קרקעי
2,302.45		1538.45		1038.95	499.50	764.00		264.50	499.50	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 .

ו. הבנייה תהיה מאבן כדוגמת הבניין הקיים .

ז. תנאים למתן היתר בנייה :

1. תיאום עם מפקדת הג"א .

2. אישור המועצה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה לנושא האשפה .

3. אישור המשרד לאיכות הסביבה לנושא הפתרון האקוסטי למבנה הגנרטור ולאזור הפריקה והטעינה .

4. אישור יועץ תנועה לנושא החנייה .

11. חנייה פרטית : א. השטח המסומן בתוכנית בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חנייה פרטית .

ב. החנייה תהיה על קרקעית ותת קרקעית בהתאם למסומן
בנספח מס' 1.

ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח ,
אלא אם תשתכנע כי קיימים מקומות חנייה הדרושים לדעתה
, בהתאם לתקן החנייה עבור הבניין שיוקם בשטח התוכנית .

ד. כל מקומות החנייה הדרושים לפי התקן עבור הבניין שיוקם
בשטח התוכנית יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתה של
תוספת הבנייה למבנה הסופרמרקט , נשוא תוכנית זו , או בד
בבד עם הקמתה של התוספת , בהתאם לשלבים שייקבעו ע"י
הוועדה המקומית .

ה. היזמים יתקינו על חשבונם מחסום בכניסה למגרש החנייה
שממול הגישה לאספקה ויחתמו על כתב התחייבות בנושא זה
בוועדה המקומית הראל , לשביעות רצונו של היועץ המשפטי
של הוועדה .

12. בנין וגדר להריסה : הגדר והבניין המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים
להריסה וייהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפני כל
תחילת בנייה בשטח - נשוא הבקשה להיתר .

13. תחנת שנאים : לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית . תנאי למתן
היתר בנייה הוא קבלת חו"ד מחברת חשמל לעניין הצורך
בשנאי . השנאי ימוקם במבנה ניפרד אן בחלק של הבניין
בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון .

14. היטל השבחה : א. הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם
להוראות החוק .

ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם שישולם היטל
השבחה המגיע אותה שעה על אותם מקרקעין , או
שניתנה ערבות לתשלום , בהתאם להוראות החוק .

15. תשתית :

מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ותא ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או דרך, ו/או עמודי תאורה וקווי תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס המועצה. מגישי התוכנית אחראים לתיקון כל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן על קרקעי ו/או תת קרקעי הנמצאים בשטח הנ"ל. מגישי התוכנית יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המיתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י המועצה המקומית.

16. חברת אחזקה :

תחויב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התוכנית בכל הקשור לגינון ולשבילים, למשטחי חנייה וגישה לחנייה, תאורת חוץ, גדרות וכו', והדבר אף יותנה בכל היתר בנייה בשטח התוכנית. מגישי התוכנית אחראים לנושא האחזקה, ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך, או יתקשרו עם חברת אחזקה חיצונית אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה שבטח התוכנית. לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה, ימצאו מגישי התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של המועצה המקומית.

17. שיפוי הוועדה :

היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית הראל תחויב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תוכנית זו, לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. להבטחת התחייבות זו יפקיד היזם בידי הוועדה התחייבות בנוסח שתקבע הוועדה.

אין לנו הקצויר לייצוג החברה, בהנחיית שני המייסדים
כיצד עם רשויות המס הכספיות.
החלטתנו הינה לגרור תכנון כליבו, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם החברה או לכל בעל ענין אחר בשטח
החברה כל עוד לא הוקמה חברה ובהתבטח הסכם
כתמים בגינה, ואין החלטתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות השתתפות הוריו ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוקה וצפוי כל יום.
לפיכך הסר היק יוצגר הזה כי אם נעשה או יעשה על
דרכו הסכם בגין השטח הכלול בחברה, אין בחתימתנו
על החברה הכרה או דודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
דיוור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י כי הרכבה
כאמור על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת הנוגעת לנו ככה הסכם כאמור וצפוי כל יום,
שכן החלטתנו ניתנת אך ורק במקומות כגון האמור.

18. חתימות ואישורים :

חתימת בעלי הקרקע :

שם : מנהל מקרקעי ישראל

כתובת : רחוב בן יהודה 34, ירושלים 1397230-02-27

טלפון : 02-6254120

משרד הפנים
מחלקת תכנון
מחלקת רישום
מחלקת מיסים
מחלקת חקלאות
מחלקת ע"מ
מחלקת א"מ
מחלקת א"ח
מחלקת א"ג
מחלקת א"ד
מחלקת א"ה
מחלקת א"ו
מחלקת א"ז
מחלקת א"ח
מחלקת א"ט
מחלקת א"י

שופר-סל בע"מ
רח' הסיבים 39, פי"ת

חתימת מגישי התוכנית : א

שם : חברת שופר-סל בע"מ

כתובת : רחוב הסיבים 39, פתח תקווה 49100

טלפון : 03-9391515

חתימת המתכנן :

שם : אדריכל אהוד קוטיק

כתובת : רחוב הדרור 75, מבשרת ציון 90805

טלפון : 02-5332443

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 142
הועדה המחוזית החליטה להשיג את התכנית
בישיבה מס' 1496 ביום 18.6.96
סמנכ"ל תכנון

תאריך : 10.2.1997