

סעיף 3	תכנית מפורטת: 152-0517789
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180001 תאריך: 03/01/2018	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1000

שם התכנית: קניון מבשרת - שינוי קו בניין תת קרקעי וניוד זכויות בין מגרשים

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 8,815.00 מ"ר (8.815 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
הל/447 א	שינוי
152-0230664	שינוי

בעלי ענין

מודד

אברהם ארנסטר, רחוב מס 1 47 ירושלים

יזם

הורייזן גולד השקעות בע"מ

רמי לוי שיווק השקמה

עורך/מתכנן

מיכל כהן מגן

בעלים

הורייזן גולד השקעות בע"מ

רמי לוי שיווק השקמה

רשות מקרקעי ישראל

מגיש

הורייזן גולד השקעות בע"מ, רחוב מס 1 ירושלים

רמי לוי שיווק השקמה, רחוב מס 1 ירושלים

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
30469		לא	4	4	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	2	3		152-0230664

מטרת התכנית

שינוי קו בניין תת קרקעי וניוד זכויות ממגרש 2 ל-3.

חוות דעת

תאריך: 17/05/2017

תכנית בסמכות מקומית עבור קניון מבשרת במבשרת ציון. התכנית הוגשה ע"י חברות הורייזן גולד השקעות ורמי לוי שיווק השקמה.

התכנית מבקשת שינוי קו בניין תת-קרקעי וניוד זכויות מתא שטח 2 (ב-317.97 מ"ר) לתא שטח 3, וניוד שטחי בניה מעל הכניסה בתא שטח 3 (ב-80.2 מ"ר) לתוך שטחי בניה תת קרקעיים בתא שטח 3 (סה"כ 398.2 מ"ר לניוד), ללא הוספת זכויות בניה.

בהשוואה בעניין זכויות הבניה של התכנית לבין הזכויות שמומשו ע"י היתרים, נמצאו כי מומשו 11,216.1 מ"ר עיקרי, 23,629.62 מ"ר שרות (סה"כ 34,845.72 מ"ר) ע"י היתרים, מתוך 11,302.15 מ"ר עיקרי (כולל 300 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור), 23,997.53 מ"ר שרות (סה"כ 35,299.68 מ"ר) לפי הזכויות הנתונות מתב"ע 0230664 - 152. מי זה, נמצא כי מומשו 86.05 מ"ר שטח עיקר ו-367.91 מ"ר שטח שרות פחות מהנתון בתב"ע, סה"כ 453 מ"ר, ואין בעיה ברמה הכללית בעניין השטחים שמומשו בהיתר בניה.

התכנית מייצרת סטירה בינה לבין היתר הבניה. לפי ההיתר, מומשו 1663.88 מ"ר מתחת לכניסה בתא שטח 3 והתכנית מבקשת לקבוע 1449.92 מ"ר מתחת לכניסה בתא שטח 3, המהווה שוני של 213.96 מ"ר שיהיו בניגוד להיתר הבניה המאושר.

היתר הבניה ניתן בשעתו למבנה אחד על שני מגרשים צמודים.

יש לקבוע בתכנית הוראה לאיחוד המגרשים, לצורך התאמת הרישום להיתרי הבניה.

1. בתכנית המקורית נדרשו בעלי הזכויות לבצע פיתוח בסמוך לתחום התכנית.

אישור התנועה של רשות התמרור במשרד התחבורה דרשה הכפלת נתיבי התנועה שמאלה משדרות החלומים לרח' שבע אחיות.

ניתנה בשעתו ערבות ע"י היזמים לצורך הבטחת הכפלת הנתיבים על ידם, ולאחרונה הוגש ערר על ידי היזמים לצורך החזרת הערבות הנ"ל בטענה שלא ניתן לדרוש מטלה שאינה בתחום בקו הכחול.

יש להרחיב את הקו הכחול כך שיכלול את הפנייה הנ"ל, ולחזור על הדרישה מהתכנית המקורית.

2. בתכנית האחרונה שאושרה ע"י לשכת התכנון המחוזית, נקבע כי יוקצו 300 מ"ר לצרכי ציבור בתחום המבנה. יש לעדכן את נספח הבינוי ולקבוע את המיקום הסופי למשרדים אלו בתיאום עם המועצה.

3. בתכנית האחרונה נקבעו הוראות סטי ניכרת לעניין מיקום הדוכנים במעברים, מוצע לקבוע הוראה כי ניתן יהיה לשנות את מיקום הדוכנים בלא לשנות את שטחם הכולל.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20170008 מתאריך 14/06/2017 הוחלט :
לשוב ולדון במליאה הקרובה.

התכנית מבקשת :

1. שינוי קו בניין תת קרקעי לצורך מימוש משרדים ומחסנים לפי סעי' 462(א) לחוק.
2. העברת זכויות של סך 398.17 מ"ר ממגרש 2 למגרש 3 לשטח תת קרקעי במגרש 3 לפי סעי' 462(א) לחוק.
3. העברת שטחים שנקבעו מעל הקרקע במגרש 3 לתת הקרקע במגרש 3 לפי סעי' 462(א) לחוק.

ניוד השטחים לצורך הקמת משרדים ומחסנים.

סה"כ מבוקש להכשיר שטח של 368 מ"ר לאחסנה, ושטח של 86 מ"ר עיקרי להרחבת משרדי הקניון.

לפי בדיקה נמצא כי לא מומשו כל הזכויות העיקריות, וכל זכויות השירות שניתנו בתכנית הקודמת, הזכויות המבוקשות לניוד תואמות ליתרת הזכויות הלא מנוצלות.

תאריך: 20/06/2017

1. התכנית מבקשת לנייד סה"כ 398.17 מ"ר מתוך סה"כ 453.96 מ"ר שלא מומשו בהיתרים.

2. התכנית מבקשת להגדיר שטח עיקרי מתחת לכניסה עבור מגרש 3 בגודל קטן יותר מהשטח הרשום בהיתר בהפרש של 213.96 מ"ר.

3. התכנית מבקשת לקבוע תוספת שטח שירות עבור משרדי הקניון בהיקף של 320.99 מ"ר, שטחים אלו מתפקדים בפועל כשטח עיקרי, לא ניתן להוסיף שטחים אלו כיוון שסעיף 462(א) מאפשרת תוספת שטחי שירות מתחת למפלס הקובע לטובת שטחים מעל המפלס הקובע.

4. התכנית שומרת על זכויות הבניה של 300 מ"ר עבור משרדי המועצה כפי שהן נקבעו בתכנית המאושרת ולא מבקשת לנייד אותן.

5. הרוחב של הפרוזדור בתחום המשרדים החדשים הוא 1.1 מ'.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20170009 מתאריך 28/06/2017 הוחלט :
לשוב ולדון לאחר :

1. בלא תוספת שטחי שירות למשרדי הקניון.
2. התאמת טבלת הזכויות להיתרי הבניה כפי שניתנו.
3. קביעת מיקום סופי למשרדי המועצה בתיאום עם המועצה, ועדכון נספח הבינוי בהתאם.
4. קביעת הוראת גמישות בדבר מיקום הדוכנים.

תאריך: 15/10/2017

התכנית הובאה לדיון נוסף לאחר שמולאו התנאים להפקדה מהדיון הקודם :

1. בלא תוספת שטחי שירות למשרדי הקניון
2. התאמת טבלת הזכויות להיתרי הבניה כפי שניתנו
3. קביעת הוראות גמישות בדבר מיקום הדוכנים.

אין אינדיקציה כי מיקום משרדי הוועדה מתואם על דעת המועצה המקומית, מוצע לעמוד בדרישה זו כתנאי להפקדה.

התכנית מציעה קביעת שטח למחסנים במרתף הקניון, בסמוך למשרדי הקניון המוצעים.
בכדי למנוע מצב של שימוש בשטחי שירות לטובת שטחים עיקריים מוצע לחייב אחד מהמנגנונים הבאים במסמכי התכנית :

1. מאפייני הבינוי של השטחים המוצעים תואמים לשטח שירות (רוחב נטו צר), יש להתאים המחסן האחרון לרוחב של 2 מ' נטו.
לחלופין :
2. לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי למימוש שטחי האחסנה יהיה הגשת בקשה להיתר המציגה את החנות הנהנית מהמחסן, ולייחד את המחסן לחנות ספציפית, כ"כ לקבוע כי שטח המחסן לא יעלה על 20% משטח החנות הנהנית, כמקובל ביחס בין שטח שירות לשטח עיקרי בהנחיות מנהל התכנון, ובכל מקרה לא יעלה על 55 מ"ר למחסן.
3. לקבוע כי כל שימוש שלא לצרכי אחסנה יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

לדיון בוועדה לעניין מנגנון הבקרה על השימוש בשטחי האחסנה, ועל נושא תיאום השטח לטובת המועצה כתנאי להפקדה.

תיקונים טכניים לתקנון :

1. יש לפרט לפי אלו סעיפים ותת סעיפים התכנית מסתמכת מחוק התכנון והבניה בסעי' 1.4 ובסעי' 2.2 לתקנון.
2. יש לפרט את השימושים המותרים למבנה בסעי' 4.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20170015 מתאריך 08/11/2017 הוחלט :
להוריד מסדר היום ולדון במליאה הקרובה לצורך בחינת היועמ"ש לעניין נושא איחוד המגרשים.

תאריך: 19/11/2017

מובא לדיון חוזר לאחר בדיקת יועמ"ש לעניין איחוד המגרשים :

לאור העובדה שמדובר בניוד שטחים בין המגרשים, המתאפשר ע"פ החוק, אזי לצורך ההחלטה הזו אין צורך להכריע האם יש צורך לאחד המגרשים או שלא.
נציין גם כי בתכנית האחרונה שאושרה בוועדה המחוזית אושר מבנה אחד על שני המגרשים וייתכן כי היה צורך לדון בנושא בתכנית זו, בכל מקרה בתכנית הספציפית הזו אין צורך להכריע בעניין.
כ"כ בבדיקה חוזרת נמצא כי מבוקש להוסיף תוספות בניה על גג המבנה, בלא הצדקה תכנונית, ובלא זכויות נוספות למימוש על הגג.

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20170016 מתאריך 29/11/2017 הוחלט :

במהלך הדיון טען חבר המועצה מר רוני שטייניץ כי היועץ המשפטי אינו יכול להמציא בעת הדיון בתכנית מהנימוק שהצגת מועמדותו לראשות עיריית ירושלים מציבה אותו בניגוד עניינים, שכן שני בעלי הזכויות במקרקעין הינם ירושלמים.

היועמ"ש לוועדה טען בתגובה כח לפי דעתו אין כל ניגוד עניינים, על אחת כמה וכמה שמועמדותו טרם הוצגה באופן פורמאלי.

הוחלט לשוב ולדון בוועדה הבאה, רוני שטייניץ התבקש להמציא חו"ד משפטית בדיון הבא התומכת בטענתו לעניין ניגוד העניינים של היועמ"ש לוועדה.

תאריך: 03/12/2017

מובא לדיון נוסף בהתאם להחלטה הקודמת, ולעדכון ההמלצה.
יש לוודא כי תוספת שטחי השירות לטובת שטחי שירות לחנויות לא תשמש למטרות אחרות, על כן מוצע לקבוע המנגנונים הבאים בהוראות התכנית:

1. תנאי למימוש שטחי השירות הנ"ל יהיה הגשת בקשה להיתר בה תוצג החנות אליה מוצמד מחסן, וכן לקבוע יחס בין שטח רצפת החנות לשטח המחסן המוצמד כך ששטח המחסן לא יעלה על 20% משטח הרצפה.
2. כן לקבוע מגבלה לשטח מחסן בודד מקסימאלי שלא יעלה בכל מקרה על 20 מ"ר.

טרם התקבלה חו"ד מאת רוני שטייניץ לעניין ניגוד העניינים של היועמ"ש לוועדה.

המלצות

להפקיד התכנית כתכנית שבסמכות מקומית לפי סעיפים:

62א(א)4, 62א(א)5, 62א(א)6, 62א(א)9, בתנאים הבאים:

1. קביעת המנגנון המתאים להבטחת השימוש לאחסנה בתקנון התכנית, לרבות הוראות סטיה ניכרת מתאימות- לעניין חובת מתן היתר בניה לעניין מימוש זכויות הבניה למחסני חנות הקושר בין המחסן לחנות, קביעת יחס בין שטח המחסן לשטח החנות, וקביעת הוראה עקרונית לעניין שטח מחסן מירבי.
2. מיקום משרדי המועצה בצמוד למשרדי הקניון המבוקשים, ומיקום מחסני החנויות המבוקשים במקום משרדי המועצה לפי המצב התכנוני נכון להיום.
3. הגשת כתב שיפוי חתום.
4. בלא תוספת בניה על הגג.
5. תיקון מסמכי התכנית בהתאם.

נספחים

1. חווד מהנדס 152-0517789
2. חווד מהנדס 152-0517789 מעודכנת
3. Untitled_01112017_110611.pdf

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

חו"ד מהנדס הוועדה בעניין תכנית 152-0517789

עורך חוות הדעת				
שם : מיקי קפון		תאריך : 17/05/2017		חתימה :
זיהוי התכנית				
מספר התכנית : 152-0517789		מגיש התכנית : הורייזן גולד השקעות בע"מ		עורך התכנית : מיכל כהן מגן
כתובת : מבשרת ציון		גושים וחלקות : גוש : 30469 חלקי חלקות : 4		
עיקרי התכנית ומטרותיה				
<p>שינוי קו בניין תת קרקעי וניוד זכויות ממגרש 2 ל-3.</p> <p>א. שינוי קו בניין תת קרקעי מקו בניין של 8 מטר לקו בניין 0 בחזית המזרחית במגרש 3 בלבד, עבור הקמת משרדים להנהלת הקניון ומחסנים בחללים קיימים אטומים.</p> <p>ב. ניוד שטחים שטרם מומשו במגרש 2 בסך של 41.97 מ"ר שטחים עיקריים ו-276 מ"ר שטחי שרות למגרש 3 עבור הכשרת המשרדים והמחסנים.</p>				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	-	8.815	100	35,299.7 מ"ר
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
שינוי קו בניין תת קרקעי וניוד שטח עיקרי ושטח שרות.				
הערות לגבי עריכת התכנית				
<p>יש לתאם את מספר הקומות התת קרקעיות לתכנית החלה (4 קומות) בסעי' 5 טבלת זכויות בניה. נספח הבינוי :</p> <p>יש לסמן באופן בולט את שטח עיקרי ושטח שרות של תוספת בניה המוצעת במפלס 9.5-.</p> <p>יש לתת שם לתכנית הפיתוח הכללית</p> <p>יש לסמן את מס' תא השטח בשובל</p> <p>יש להראות את שטחי בניה המנוגדים בחזיתות הרלוונטיות.</p>				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
אין מבנים ואתרים לשימור בתחום התכנית.				
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (בהכנה)				
התכנית תואמת לתכנית המתאר הכוללנית שבהכנה בעניין שיפור מסחר ותעסוקה ביישוב.				
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות				
התכנית תואמת לתכנית המתאר המחוזית 1 שינוי 30.				

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		ל"ר	
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			התכנית לא מבקשת כל שינוי הנוגע לפרוגרמתי לצרכי הציבור.
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר		התקנת קו בנין וניוד זכויות עבור משרדי הנהלה ומחסנים ישפר את ניהול הקניון לטובת חזון היישוב.	
כלכלת היישוב/ הרשות:			
השפעות חברתיות:			
תשתיות ותחבורה:		מבנה הקניון הינו מושך התחבורה הגדול ביותר באזור צומת שבע אחיות/שדרות החוצבים. טופס 4 למבנה ניתן בכפוף לקבלת התחייבות היזמים לביצוע הכפלת נתיבי הפניה שמאלה משדרות החוצבים לרחוב שבע אחיות, בהתאם לאישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי התנועה.	
לטענת בעלי הזכויות אין תשתית סטטוטורית לדרישה זו, עמדת הוועדה והמועצה הפוכה. יש להתאים התכנית כך שתספק תשתית סטטוטורית לנושא.			
סביבה ונוף:		ל"ר	
אחר:		במסגרת התכנית האחרונה נקבע כי יוקצו 300 עיקריים לטובת המועצה. יש לתאם עדכון למיקום ההקצאה כחלק מהתכנית.	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

המלצת אגף ההנדסה	
להפקיד בתנאים הבאים:	לדחות מהסיבות הבאות:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. נדרש להתאים הקו הכחול לרבות הצומת של שדרות החוצבים/שבע אחיות, ולקבוע הוראה מתאימה לעניין הכפלת הנתיבים. 2. נדרש לתאם מיקום השטח המוקצה לציבור עם המועצה. 3. שילוב הוראת גמישות לעניין מיקום הדוכנים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

חו"ד מהנדס הוועדה בעניין תכנית 152-0517789

עורך חוות הדעת			
שם : מיקי קפון	תאריך : 01/11/2017	חתימה :	
זיהוי התכנית			
מספר התכנית : 152-0517789	מגיש התכנית : הורייזן גולד השקעות בע"מ	עורך התכנית : מיכל כהן מגן	
כתובת : מבשרת ציון		גושים וחלקות : גוש : 30469 חלקי חלקות : 4	
עיקרי התכנית ומטרותיה			
<p>שינוי קו בניין תת קרקעי וניוד זכויות ממגרש 2 ל-3.</p> <p>א. שינוי קו בניין תת קרקעי מקו בניין של 8 מטר לקו בניין 0 בחזית המזרחית במגרש 3 בלבד, עבור הקמת משרדים להנהלת הקניון ומחסנים בחללים קיימים אטומים לפי סעי' 62א(א)4 לחוק.</p> <p>ב. ניוד שטחים שטרם מומשו במגרש 2 בסך של 41.97 מ"ר שטחים עיקריים ו-276 מ"ר שטחי שרות למגרש 3 עבור הכשרת המשרדים והמחסנים לפי סעי' 62א(א)6 לחוק.</p> <p>ג. מתן אפשרות לגמישות במיקום הדוכנים ובלבד ששטח הדוכנים לא יעלה על שטחם לפי שנקבעו בתכנית מס' 152-0230664 לפי סעי' 62א(א)5 לחוק.</p> <p>ד. ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע במגרש 3 לפי סעי' 62א(א)9 לחוק.</p>			
תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	היקפי בניה מצטברים
		דונם	%
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	-	8.815	35299.68 מ"ר
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים			
<p>שינוי קו בניין תת קרקעי מ-8 מ' ל-0 בחזית המזרחית במגרש 3 בלבד. ניוד שטחים עיקריים ושטחי שרות ממגרש 2 אל מגרש 3. ניוד שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע במגרש 3. הכל עבור הקמת משרדים להנהלת הקניון ומחסנים בחללים קיימים אטומים. מתן אפשרות לגמישות במיקום הדוכנים ובלבד ששטח הדוכנים לא יעלה על שטחים לפי שנקבעו בתכנית המאושרת.</p>			
הערות לגבי עריכת התכנית			
<p>נספח הבינוי : יש לתן את מספר התכנית בנספחי הבינוי. יש לסמן את מס' תאי השטח של מבנה הקניון בתרשים המקום קנ"מ 2500 : 1 בשובל</p>			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
אין מבנים ואתרים לשימור בתחום התכנית.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (בהכנה)			
התכנית תואמת לתכנית המתאר הכוללנית שבהכנה בעניין שיפור מסחר ותעסוקה ביישוב.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
התכנית תואמת לתכנית המתאר המחוזית 1 שינוי 30.			

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
התכנית תואמת לתכנית מתאר ארצית 35.			תמ"א 35
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			התכנית לא מבקשת כל שינוי הנוגע לפרוגרמתי לצרכי הציבור.
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	התאמת קו בנין וניוד זכויות עבור משרדי הנהלה ומחסנים ישפר את ניהול הקניון לטובת חזון היישוב.		
כלכלת היישוב/ הרשות:	מימוש התכנית עשוי להביא להכנסות מגביית היטלי השבחה, ולא יגדיל את העול הכלכלי על היישוב, שכן התכנית אינה מוסיפה זכויות אלא מבקשת לנצל נפחי בניה קיימים. הגמשת מיקום הדוכנים יכול לאפשר תפעול יעיל יותר של הקניון.		
השפעות חברתיות:	מימוש התכנית עלול לביא למצב של שימוש לא תקין בשטחי שירות כשטחים עיקריים, יש לוודא כי הוראות התכנית יתייחסו לנושא זה.		
תשתיות ותחבורה:	ל"ר		
סביבה ונוף:	ל"ר		
אחר:	במסגרת התכנית האחרונה נקבע כי יוקצו 300 מ"ר עיקריים לטובת המועצה. יש לתאם עדכון למיקום ההקצאה כחלק מהתכנית, ייתכן וע"י החלפת מיקום המחסנים המוצעים עם מיקום משרדי המועצה.		

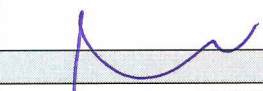

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

המלצת אגף ההנדסה	
להפקיד בתנאים הבאים:	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת הורות מחייבות אשר יבטיחו את השימוש במחסנים כשטחי שירות, ולא למטרות אחרות באופן שאינו חוקי. 2. נדרש לתאם מיקום השטח המוקצה לציבור עם המועצה. 3. שילוב הוראת גמישות לעניין מיקום הדוכנים.

הראל

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

1

זיהוי התכנית				(א)
מספר התכנית 152-0517789	שם התכנית קניון מבשרת - שינוי קו בניין תת קרקעי וניוד זכויות בין מגרשים	מגיש התכנית הורייזן גולד השקעות בע"מ	עורך התכנית מיכל כהן מגן	
זיהוי הרשות והוועדה				(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input checked="" type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
סוג הרשות מקומית				
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה				(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית		
שינוי קו בניין תת קרקעי	4(א)62	קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית		
מתן אפשרות לגמישות במיקום דוכנים	5(א)62	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים;		
ניוד שטחים בין שני מגרשים	6(א)62	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%		
ניוד שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל לקרקע אל מתחת לקרקע	9(א)62	כל ענין שניתן לבקשו כהקלה		
תצהיר וחתימות				(ד)
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג') בטופס זה.				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
מיקי קפון	027901545		17/10/2017	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
יוסי חביליו	33924849		17/10/2017	

055914849