



11 יולי 2022
י"ב תמוז, תשפ"ב

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
קרית מלאכי

הנדון: תכנית 617-0844308
בעלן המקרקעין והיזם – ליאם – שלום מתחמים בע"מ
גוש 301 חלק מחלקות 34 – ו 45

חוות דעת זו הינה בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בהתאם לסעיף 61א(ג)(1):

1. המדובר בתוכנית אשר עוסקת בנושאים הבאים: שינוי קווי הבניין, הגדלת תכסית קרקע, וניוד זכויות.
התוכנית המוצעת חלה על המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 34 ו 45 בגוש 301 ועל חלק מחלקה 25 בגוש 2723, ברח' פקר 1 אזור התעשייה קרית מלאכי.
התכניות החלות על המקרקעין הינם – 26/102/02/8, 44/102/02/18, 18/מק/2010.
2. סעיף 61א(ב) קובע כי בעל הקרקע רשאי להגיש תכנית.
הואיל וליאם – שלום מתחמים בע"מ הינה הבעלים הרשום של המקרקעין נשוא התכנית, הרי שאין מניעה כי היא יוזמת את התכנית.
3. סעיף 62א(א) קובע את רשימת הנושאים שבסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה.
לאחר שבחנתי את התכנית מצאתי כי התכנית היא בסמכות מקומית וזאת בהתאם לסעיפים החוק המפורטים להלן:

שינוי קווי בניין

- התכנית שבנדון מבקשת לשנות את קווי הבניין באופן הבא:
- שינוי חלק מקו בניין צפון – מערבי מ 5 מ' ל 0.0 מ'.
- שינוי קו בניין דרום – מערבי מ 5 מ' ל 0.0 מ'.
- שינוי של קו בניין לכיוון כביש 3 דרום מזרחי מ 15.0 מ' ל 5.0 מ'.

סעיף 62 א(4) – מסמיך את הועדה לקבוע קווי בניין ולשנות קווי בניין הקבועים בתוכנית, ולכן שינוי קווי הבניין כמבוקש לעיל הינם בסמכות הועדה המקומית.

הגדלת תכסית וניוד זכויות בניה

התכנית שבנדון מבקשת להגדיל את תכסית הקרקע מ - 60% ל - 61.17%, ובהתאם לנייד זכויות בניה מקומות עליונות לקומת הקרקע.

סעיף 621א(5) בשילוב סעיף 62 א(א) (9) -

מסמיכים את הועדה לדון בכל מה שניתן לבקש כהקלה (לדוג' שינוי תכסית קרקע) ושינוי מהוראות הבינוי -ניוד זכויות בניה בין קומות.



"מיניא דבר ה' אל ישראל ביד מלאכי" (מלאכי א"א)

עיריית קרית מלאכי

■ המחלקה המשפטית ■



רח"ד

4. מבדיקה שעשיתי עם גורמי המקצוע בוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי התוכנית אינה סותרת הוראות של תוכנית כוללנית, לא מתקיים לגביה האמור בסעיף 62א(ו)-(ח), ואישור התוכנית לא יהיה בניגוד להוראות תוכנית שכוחה יפה ממנה לפי חוק זה.

אשר על כן, ולאור כל האמור דלעיל הריני לאשר כי התוכנית הינה בסמכות המקומית.

בכבוד רב,

עידית יפת לוי, עו"ד
יועצת משפטית

העתק: מר נעם רווחה – מהנדס הועדה