



תאריך 07/11/23

לכבוד
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 קריית מלאכי

הנדון: תכנית 617-1178482 – צלח מנשה ושלמה
 חוות דעת זו הינה בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בהתאם לסעיף 61א(ג)(1):

1. מדובר בתוכנית שעיקרה הסדרת מצב קיים באמצעות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. סעיף 61א(ב) - קובע מי רשאי להגיש תכנית. מגישי התכנית **צלח מנשה ושלמה**.
- עפ"י אישור זכויות שהוגש אלו הם בעלי הזכות בשלמות בנכס בגוש 301 בחלקה 65/6. המדובר בבית משותף הבקשה מוגשת אך ורק לגבי הזכויות בחלקה שלו וברכוש המשותף הצמוד לו. משכך אין צורך בהסכמת יתר בעלי המקרקעין.
3. סעיף 62א(א) קובע את רשימת הנושאים שבסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה.
4. התוכנית שבנדון מבקשת לבצע את השינויים הבאים במקרקעין שבעלות מגישי התוכנית (אין שינוי בשטח הציבורי) : חלוקת מגרש מס' 65 לשני תאי שטח : תא שטח מס' 1 בגודל 216.4 מ"ר של משפחת צלח ותא שטח מס' 2 בגודל 1,109.6 מ"ר ליתר בעלי העניין . קביעת גודל מגרש מינימלי לתא שטח מס' 1 ל 216.4 מ"ר , ולתא שטח מס' 2 ל 1,109.6 מ"ר . שינוי תכנית קרקע מ - 70% ל - 90% לתא שטח מס' 1 ללא שינויים בתא שטח מס' 2 . שינוי קו בניין אחורי בתא שטח מס' 1 מ - 3 מטר ל - 2.30 מטר , ללא שינויים בתא שטח מס' 2 .

סי"ק – מסמך את הועדה לקבוע קווי בניין ולשנות קווי בניין הקבועים בתוכנית.

- איחוד וחלוקת ללא הסכמת בעלים , עפ"י סעיף 62א(א)(1)
- שינוי בקו בניין אחורי בתא שטח 1, מ 3 מטר ל - 2.30 מטר , עפ"י סעיף 62 א(א)(4)
- קביעת גודל מגרש מינימלי (תא שטח 1) ל - 216.4 מ"ר , עפ"י סעיף 62 א(א)(7)
- שינוי תכנית מ - 70% - 90% לתא שטח 1 עפ"י סעיף 62א(א)(9)

5. מבדיקה שעשיתי עם גורמי המקצוע בוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית 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,
 עידיית יפת לוי, עו"ד
 יועצת משפטית

העתק: מר ראובן פרייב - מ"מ מהנדס הועדה