

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

# עיריית קרית מלאכי

המחלקה המשפטית



רח"ד

07 מאי 2024

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
קרית מלאכי

## הנדון: תכנית 1288877-617 תכנית עוגנים על כל העיר

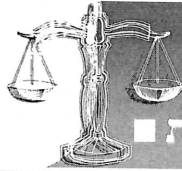
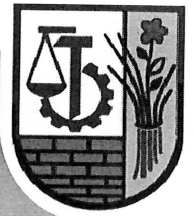
חוות דעת זו הינה בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בהתאם לסעיף 61א(ג)(1):

1. המדובר בתוכנית שעיקרה התקנת עוגני קרקע זמניים על כל סוגיהם, במקרקעין הגובלים בהמשך ביצוע עבודות חפירה ודיפון במגרש שבו מבקשים להקים מרתפים.
2. התכנית הוגשה ע"י עיריית קרית מלאכי. העירייה כרשות מקומית מוסמכת להגיש את התכנית בהתאם לסעיף 61א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
3. סעיף 62א (א) קובע את רשימת הנושאים שבסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה. לאחר שבחנתי את התכנית מצאתי כי התכנית במסכות ועדה מוקומית וזאת לפי רשימת סעיפי החוק במפורטים ליעיל:
- סעיף 62א (א) (19) או זכות להעברה כאמור בסעיף 63(8) לחוק- תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ביצוע חפירות ודיפון במהלך בנייתם. את מתחת פני הקרקע הגובלות במגרש הנבנה.  
עוגנים אלו יכללו את כל האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות ציבוריות ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים).
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 ראובן פרייבאב – מ"מ מהנדס הועדה



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

## עיריית קרית מלאכי

■ המחלקה המשפטית ■



רח"ד

תוספת יחידת דיור לפי סעיף 62 א(8)  
תוספת יחידת דיור בקומה א' בתא שטח 146B (במקום 2 יחידות דיור מותרים במגרש ,  
המבוקש 3 יחידות דיור )

הגדלת תכנית קרקע - סעיף 62 א (9) + (5) - מה שניתן לבקש כהקלה ושינוי בעיצוב  
ארכטיקטוני

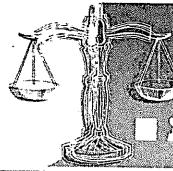
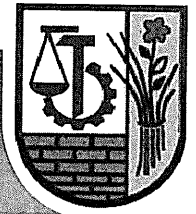
בהתאם לתכנית החלה ניתן להקים שתי יחידות דיור כאשר תכנית הקרקע הינה 110 וגם  
קומה א' 110 מ"ר מקסימום (קוביה).  
בעניינו הגדלת תכנית קרקע ב 50 מ"ר (מ 220 מ"ר ל -270 מ"ר באופן שמגרש A146  
תכנית הקרקע תהיה 110 מ"ר , ואילו מגרש B146 יהיה תכנית 160 מ"ר.

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.

מכבוד רב,  
עידית יפת לוי, עו"ד  
יועצת משפטית

העתק: מר ראובן פרייב - מ"מ מהנדס הועדה



משא דבר ה אל ישראל ביד מלאכי (תלמי א א)

# עיריית קרית מלאכי

המחלקה המינהלית



רח"ד

12 מאי 2024

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
קרית מלאכי

### הנדון: תכנית 617-1181072

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

1. המדובר בתוכנית שעיקרה הסדרת מצב קיים באמצעות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, ותוספת יחידת דיור לאחר החלוקה למגרש B146.
2. סעיף 61א(ב) - קובע מי רשאי להגיש תכנית-מי שיש לו חלק מסוים בקרקע בשיעור העולה על 66%. בעניינו - כל הבעלים הרשומים (100%) הינם מגישי התכנית ויצמן טרזה ובן דוד משה וסמדר.
3. סעיף 62א(א) קובע את רשימת הנושאים שבסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה. להלן פירוט סעיפי החוק המסמיכים את הועדה המקומית לדון בבקשה שעומדת לדיון בפני הועדה:

תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62 א(13)ב(א)(2) –  
עפ"י הוראת החוק מותר עד 50% משטח הגרש או בשיעור שלא יעלה על השטח המירבי (1,000 מ"ר) לפי הקטן.  
בעניינו גודל המגרש הינו 440 מ"ר. מבוקש הגדלה תוספת של 50 מ"ר היינו בשיעור שאינו עולה על 50% משטח המגרש.

כאן המקום להעיר ולציין כי בהתאם לסעיף 61א(ו)(1) לחוק – תנאי לתוספת זכויות הבניה במגרש שיש בו חגירות בניה הינה:  
א- הבניה הסתיימה קודם ליום 1/1/2018.

ב- שיעור החלק שנבנה שלא כדין אינו עולה על 20% מהשטח הכולל המותר לבניה.  
לפי מה שנמסר לי מהוועדה המקומית – האכלוס היה קודם 1/1/2018 והיקף החריגה בינו פחות מ 20 מ"ר מגודל המגרש המקורי. לפיכך, התכנית בסמכות הועדה המקומית.

איחוד וחלוקה – לפי סעיף 61א(1)

חלוקת המגרש לשני תאי שטח A146 ו B146

שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(4)

שינוי בקו בניין בתא שטח B146 צידי בחזית מזרחית מ – 3 מטר המותרים ל 2.70 מ' ושינוי בחלק מקו בניין קדמי שבחזית הצפונית מ – 5 מטר המותרים ל 4.9 מ'