



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 שעיברה הסדרת מצב קיים באמצעות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, ותוספת יחידת דיור לאחר החלוקה למגרש B146.
2. סעיף 61א (ב1) - 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 זוד 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 וחיקף 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 146B 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'



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 כחקלה ושינוי בעיצוב
 ארכיטקטוני

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 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.

מכבוד רב,
 עיריית קריית מלאכי, עו"ד
 יועצת משפטית

העתק: מר ראובן פרייאב - מ"מ מהנדס הועדה