

מס' דף: 1:

תאריך: 31/10/2022
ו' חשון תשפ"ג

ועדה לתכנון ובנייה טירה

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 202204 ביום רביעי תאריך 09/11/22 ט"ו חשון, תשפ"ג בשעה 09:00

מוזמנים:

חברים:

מ' עבד אלחי מאמון	יו"ר הוועדה וראש העיר
מ' סאמח עיראקי	מ.מ. ראש העיר
מ' חוסאם סולטאן	חבר
מ' וליד נאסר	סגן ראש העיר
מ' פאדי סמארה	חבר
מ' קאסם אבראהים	חבר
מ' סאמר מדחת סמארה	חבר
מ' מחמוד בשארה	חבר
מ' ניהאד נאסר	חבר
מ' מחמוד פאיק נאסר	חבר
אבו חייט מחמוד	חבר
מ' מוחמד עזיז קאסם	חבר
מ' פדילה באסם	חבר
מ' פדילה ג'סאן	חבר
מ' חאסקיה עאמר	חבר
מ' עיראקי תמים	חבר
מ' חאלד עקפה	יועץ ראש העיר

נציגים:

גב' סיון פרקש + מ' ליאור	נציג משרד הפנים
מ' עיסא מאג'ד	נציג היחידה לאיכות הסביבה
מ' ממדוח מצארווה	נציג משרד החקלאות
מ' יונתן שלם	נציג משרד הבינוי והשיכון
מ' רחמים עדן	נציג כבאות
מ' יוסי סולהוב	נציג משרד הבריאות
גב' אורית פיילר	נציגת לשכת תכנון חמוזית
מ' נאטור מוחמד	נציג הועדה המחוזית - רמלה

סגל:

מ' עימאד חאג' פרח	מהנדס העיר
מ' בשארה בסאם	מזכיר טכני
גב' סמארה רשא	בודקת תכניות
גב' מנסור הילין	בודקת היתרים
מ' חאלד עיראקי	מבקר העיריה
מ' מוניר נאסר	יועץ משפטי
מ' חאלד עקפה	יועץ ראש העיר
מ' זוהיר קאסם	עו"ד

1. אישור פרוטוקול ישיבת מליאת הוועדה מס' 202203 שהתקיימה ביום 28.9.2022

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1 09: 30🕒	403-1054634	חלוקה חדשה לשני מגרשים 1/37 ו 7/34 בחלקות 37 ו 34 בגוש 7782.	7782	34	34	4
2 09: 45🕒	403-1135508	תכנית חילופין בגוש 8059 מגרש בנוי	8059	100	100	10
3 10: 00🕒	403-1136431	תכנית חילופין בגוש 7733 מגרש 12	7733	9	9	15
4 10: 15🕒	403-1113109	תגבור זכויות בניה ושינוי בהוראות הבינוי בחלקה 9999 בגוש בנוי.	9119	9999		19
5 10: 30🕒	403-1129337	שינוי יעוד לתעסוקה ומסחר	7732	18	18	24
6 10: 45🕒	403-1137462	תוספת יחידות דיור בגוש 7779 חלקה 18 מערב עיר העתיקה טירה	7779	12	12	28
7 13: 00🕒	403-1151646	איחוד וחלוקה בחלקה 7 גוש 7783	7783	7	7	33
8	חמ-1217 +3	תשריט חלוקה	7779	14	15	38
9	חמ-2565	הצעת חלוקה	7760	36	36	39
10	חמ-7+2069		7765	13	13	40
11	חמ-3+2548	תשריט חלוקה	7760	65	65	41
12 12: 50🕒	חמ-2+2550	תשריט חלוקה	7760	84	84	42
13	חמ-2574	הצעת חלוקה	7760	81	81	43
14 12: 00🕒	חמ-3+2301	תשריט חלוקה	7765	8	8	44
15 12: 15🕒	חמ-5+1222	תשריט חלוקה	7781	11	11	45
16 12: 30🕒	חמ-8+2490	תשריט חלוקה	7783	6	6	46
17 12: 45🕒	חמ-2575	תשריט חלוקה				47

סעיף: 1**תוכנית מפורטת: 403-1054634**

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022 בשעה: 09:30

שם: חלוקה חדשה לשני מגרשים 1/37 ו 7/34 בחלקות 37 ו 34 בגוש 7782.

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 1,719,300.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

גרסת הוראות: 5 גרסת תשריט: 3

יחס	לתכנית
שינוי	טר/במ/3006

בעלי עניין:**ימגיש:**

מוחמד בשארה

♦

עיריית טירה טירה

יזם:

עיריית טירה טירה

♦

מוחמד בשארה

ימתכנן:

בשארה פהמי

♦

חאלד עאזם

גושים וחלקות**חלקי חלקות:**

גוש: 7782 ח"ח 34, 35, 36

גוש: 7782 ח"ח 37 ,

מטרת הדיון

אישור למתן תוקף

מטרות התכנית

הסדרת החזקה לבעלים וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לצורך יצירת מסגרת חוקית להכשרת מבנים קיימים.

הערות בדיקה**חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי של הוועדה****חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה****חוות דעת מהנדס הוועדה :**

עורך חוות הדעת: אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס העירייה בדק התוכנית: רשא סמארה זיהוי התכנית		
תאריך: 4/2/22		
מספר התכנית: 403-1054634 שם התכנית: חלוקה חדשה לשני מגרשים 1/37 ו 7/34 בחלקות 37 ו 34 בגוש 7782 שטח התכנית: 1,719.300 דונם , גרסת הדפסה - הוראות: 2 תשריט : 1 כתובת: טירה – אזור צפוני	מגיש התכנית: רשות מקומית – טירה מוחמד בשארה - פרטי	עורך התכנית: אד' בשארה פהמי

גושים וחלקות:						
גושים	7782					
חלקות בשלמות						
חלקי חלקות	34-37					
עיקרי התכנית:						
א. מטרת התוכנית :						
הסדרת החזקה לבעלים וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לצורך יצירת מסגרת חוקית להכשרת מבנים קיימים.						
ב. עיקרי הוראות התוכנית :						
(1) חלוקה חדשה בהסכמת כל הבעלים בתחום התכנית.						
(2) הרחבת דרך בתוואי המאושר.						
(3) שינוי בקווי הבנין.						
(4) שינוי בהוראות בדבר בינוי.						

מיקום התכנית:

התכנית המוצעת ע"ג תכנית מאושרת: טר/ 3006

מצב מאושר:



מצב מוצע:



1. ניתוח כמותי לייעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	מצב מוצע*	הפרש בין מאושר-מוצע	הערות מחלקת התכנון
מגורים ב"	מ"ר	905.80	895.84	9.96	יש שינוי
דרך מאושרת	מ"ר	605.71	605.71	00	
דרך משולבת	מ"ר	140.3	140.3	0.3	
דרך מוצעת	מ"ר		77.47		
שביל	מ"ר	67.5			
	סכ"ה	1719.31	1719.32	10.26	

2. ניתוח כמותי לייעודי קרקע של מצב מוצע בתכנית והיקפי בניה :

א. תיאור כמותי (ייעודי קרקע) של המוצע בתכנית:			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד	
		מ"ר	%
		היקפי בניה מצטברים מ"ר	

דרך מאושרת		605.71	35.23	
דרך מוצעת		77.47	4.51	
דרך משולבת		140.3	8.16	
מגורים ב'		895.84	52.10	
סכ"ה		1719.31	100	

ב. ניתוח כמותי (אחוזי בנייה) בין מצב מאושר – מצב מוצע :

יעוד קרקע	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת מס- 3006/טר	מוצע ע"פ התוכנית	הערות לגבי השינוי המוצע
מגורים ב	שטח עיקרי 30% בכל ק מותר 3 ק (כולל 90%)	שטח עיקרי 30% בכל ק מותר 3 ק (כולל 90%)	-

הערות לגבי עריכת התכנית:

לתוכנית צורף : תשריט מצב קיים/ מצב מוצע / הוראות/

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:

3006/טר	שינוי

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים

היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
פירוק השיתוף בין הבעלים מעודד את מימוש התוכנית והגדלת ההכנסות לרשות.		התאמה לחזון העיר :
יצירת בסיס תכנוני וחוקי להקמת מבנים ע"פ חוק מעודד את הבנייה שמחזקת את הכנסת הרשות מארנונה והיטלים למיניהם.		כלכלת היישוב/הרשות :
פירוק שיתוף קנייני וסופי בין השותפים מפחית סכסוכים מיותרים בין תושבי המקום .		השפעות חברתיות :
הסדרת החזקה והחלוקה בין הבעלים מקל על ביצוע התשתיות בתוך החלקה ע"י הרשות המקומית.		תשתיות ותחבורה :
חלוקה מסודרת תעודד		סביבה ונוף :

	פיתוח נופי ע"י הקמת גדרות, גינות הסדרה והפרדה בין המרחב הפרטי לציבורי.	
--	--	--

סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :

רקע :
(1) התכנית הופקדה בתאריך 20/2/2022 בישיבה מס 1/2022
(2) הודעה על הפקדת התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 10572 בתאריך 6/6/22
(3) הודעה על הפקדת התכנית פורסמה ב 3 בעיתונים בתאריך 16/8/22 .
(4) התכנית נשלחה לעיון השר בהתאם לסעיף 109 לחוק התכנון והיא נקבעה כלא טעונה אישור
(5) בתקופת ההפקדה (60 יום) הסתיימה ונרשם כי לא נתקבלה שום התנגדות .
לאור כל האמור לעיל ממליץ בפני חברי הוועדה לאשר את התוכנית למתן תוקף בהעדר התנגדויות.

המלצות

לאשר את התכנית בתנאים הבאים :

דרישות

- 1- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת התכנון
- 2- שליחת עותם לוועדה המחוזית .

סעיף: 2**תוכנית מפורטת: 403-1135508**

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022 בשעה: 09:45

שם: תכנית חילופין בגוש 8059 מגרש בנוי

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 621.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 3 גרסת תשריט: 3

יחס	לתכנית
שינוי	920/1/ממ

גבולות התכנית

טירה - חלק מתחום הרשות: טירה

בעלי עניין:**ימגיש:**

וסאם עבד אלחי

♦

אל טירה עיריית

יזם:

אל טירה עיריית

♦

וסאם עבד אלחי

ימתכנן:

עבד אלחי מוחמד

♦

חאלד עאזם

יבעל עניין בקרקע:

אל טירה עיריית

♦

וסאם עבד אלחי

גושים וחלקות**גושים בשלמותם:**

8059, 8059, 8059

מטרת הדיון

המלצה בפני הוועדה המחוזית

מטרות התכנית

תכנית חילופין בגוש 8059 חלקה בנוי לא מוסדר - בגוש 7733 חלקה 12.

הערות בדיון**חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי של הוועדה****חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה****חוות דעת מהנדס הוועדה :**

עורך חוות הדעת: אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס העירייה		תאריך: 30/10/22
בודק התוכנית: רשא סמארה		
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 403-1135508	שם התכנית: תכנית חילופין בגוש 8059	מגיש התכנית: (1)רשות מקומית – טירה
שטח התכנית: 0.621 דונם ,	גרסת הדפסה - הוראות: 3	עורך התכנית: מוחמד עבד אלחי (רויאל הדסה)
גרסת הדפסה - הוראות: 3	תשריט: 3	מגיש התכנית: (2)עבד אלחי ויסאם (חמד)
כתובת: שכונה במרכז העיר בגוש בנוי		

גושים וחלקות:					
גושים	7783	7784	8058		
חלקות בשלמות					
חלקי חלקות	25	41-42, 56	7-9, 15		

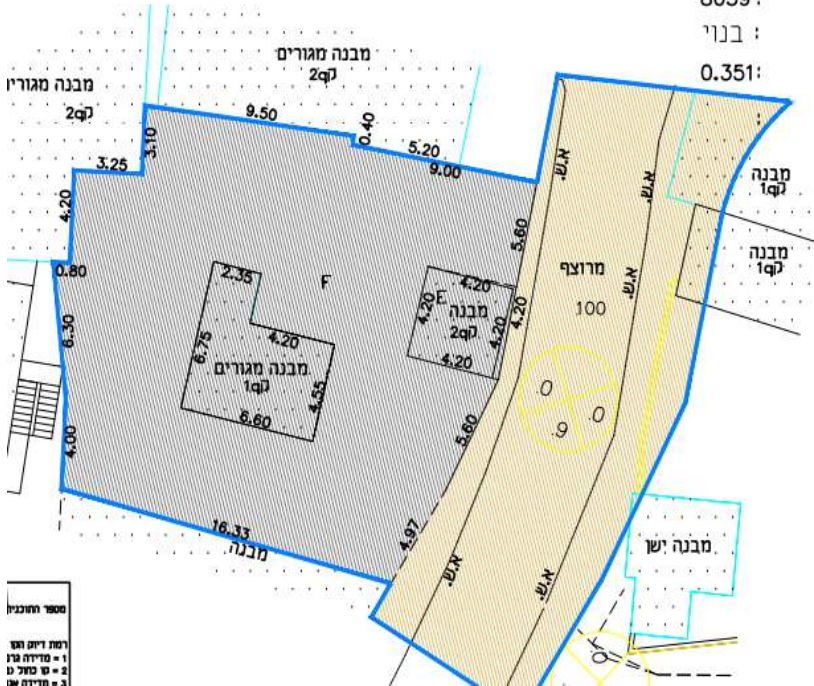
מיקום התכנית:

התכנית המוצעת ע"ג תכנית מאושרת: ממ 1/920

המפה להלן מראה את תשריט ייעודי הקרקע ע"ג תצלום אוויר וקדסטר:

מצב מאושר

שרון :
8059 :
בנוי :
0.351:



מצב מוצע



3. ניתוח כמותי לייעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	מצב מוצע*	הפרש בין מאושר-מוצע	הערות מחלקת התכנון
דרך מאושרת	מ"ר	253	252.8		
ש.צ.פ	מ"ר	368.5	368.39		
סכה"כ	מ"ר	621.15	621.19		

4. ניתוח כמותי לייעודי קרקע של מצב מוצע בתכנית והיקפי בניה :

ג. תיאור כמותי (ייעודי קרקע) של המוצע בתכנית:				
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח + המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים מ"ר
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		252.8	40.70	
ש.צ.פ		368.39	59.30	
			100	

ד. ניתוח כמותי (אחוזי בנייה) בין מצב מאושר – מצב מוצע :

מאושר ע"פ תוכנית מאושרת מס' טר/3006	מוצע ע"פ התוכנית	הערות לגבי השינוי המוצע
-------------------------------------	------------------	-------------------------

יעוד הקרקע	מגורים ג'	מגורים ג'	-
אחוזי בנייה עיקריים			
אחוזי בנייה לשרות			
אחוזי בנייה כוללים			
מספר קומות	ל		
גובה מבנה			
תכנית קרקע			

הערות לגבי עריכת התכנית: לתוכנית צורף תשריט מצב קיים / מוצע/הוראות

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:	
שינויי	ממ1/910

מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור: אין בתכנית הצעות בקשר להוספת יחידות דיור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			

סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :

עניינה של תכנית בסמכות הוועדה המחוזית לשינוי חטיבת קרקע באזור המיועד למגורים מיוחד לפי תכנית ממ/1/920 לשטח ציבורי פתוח קרי הפקעת חטיבת הקרקע לשטח ציבורי . התכנית מוגש כתכנית משלימה ומקבילה לתכנית אחרת שמספרה 403-1136431 בחלקה 12 גוש 7733 אשר משנה ייעוד חטיבת קרקע משצ"פ למגורים ג' . שתי התכניות מוגשות כתכניות לשינוי ייעוד במטרה להחלפת ייעודי קרקע בין העירייה לבין אחד התושבים . סוגיות לדיון : 1.מדובר באזור בנוי צפוף שאינו מוסדר קניינית . 2.שמירת קווי בניין ומרחק סביר ממבנים קיימים בגבולות התכנית . 3. נתקבלה התנגדות ממר' נאסר חליל אשר מתנגד נחרצות לכל סוגיית ההחלפה . 4. הצורך בקבלת הסכמת מועצת העיר להגשת התכנית . 5. הסיכון הטמון בתכנית זו במידה והתכנית המקבילה לא תאושר על ידי המחוז !!!!
--

המלצות

לדיון בסוגיות שהועלו על ידי מחלקת התכנון במידה ויוחלט על קידום התכנית , ההמלצה היא להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקדת התכנית.

סעיף: 3**תוכנית מפורטת: 403-1136431**

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022 בשעה: 10:00

שם: תכנית חילופין בגוש 7733 מגרש 12

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 1,739.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 5 גרסת תשריט: 4

יחס	לתכנית
שינוי	920/1/ממ

גבולות התכנית

טירה - חלק מתחום הרשות: טירה

בעלי עניין:**ימגיש:**

אל טירה עיריית

♦

וסאם עבד אלחי

יזם:

וסאם עבד אלחי

♦

אל טירה עיריית

ימתכנן:

עבד אלחי מוחמד

♦

חאלד עאזם

יבעל עניין בקרקע:

אל טירה עיריית

♦

וסאם עבד אלחי

גושים וחלקות**חלקי חלקות:**

גוש: 7733 ח"ח 9, 12

מטרת הדיון

המלצה בפני הועדה המחוזית.

מטרות התכנית

תכנית חילופין בגוש 7733 חלקה 12 לגוש 8059 חלקה בנוי לא מוסדר.

הערות בדיקה**חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי של הועדה****חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה****חוות דעת מהנדס הועדה :**

עורך חוות הדעת: אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס העירייה		תאריך: 30/10/22
בודק התוכנית: רשא סמארה		
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 403-1136431	מגיש התכנית: (1)רשות מקומית – טירה (2)עבד אלחי ויסאם (חמד)	עורך התכנית: מוחמד עבד אלחי (רויאל הדסה)
שם התכנית:		
שטח התכנית: 1.736 דונם,	תשריט: 4	
גרסת הדפסה: - הוראות 5 :		
כתובת: שכונה במרכז העיר בגוש בנוי		

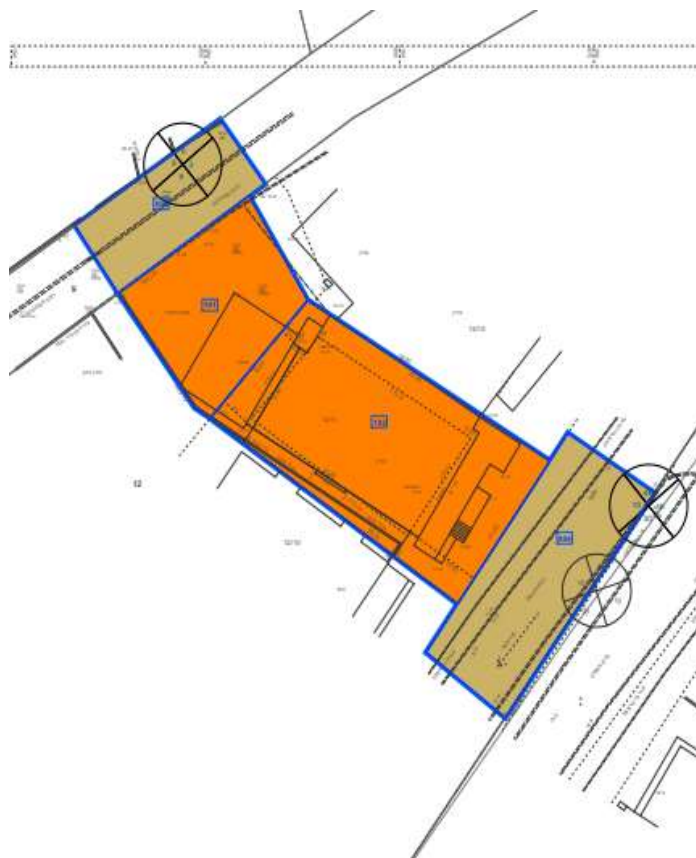
גושים וחלקות:					
					גושים
				7733	חלקות בשלמות
				12 , 9	חלקי חלקות

מיקום התכנית:

התכנית המוצעת ע"ג תכנית מאושרת: ממ 1/920
מצב מאשר



מצב מוצע



5. ניתוח כמותי לייעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	מצב מוצע*	הפרש בין מאושר-מוצע	הערות מחלקת התכנון
דרך מאושרת	מ"ר	4648.	648.4		
מגורים	מ"ר	753.06	1091.08	338.02	
ש.צ.פ.	מ"ר	338.02			
סככה"כ	מ"ר	1739.48	1739.48		

6. ניתוח כמותי לייעודי קרקע של מצב מוצע בתכנית והיקפי בניה :

ה. תיאור כמותי (ייעודי קרקע) של המוצע בתכנית:				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח + המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים מ"ר
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		648.4	37.28	
מגורים ג'		1091.08	62.72	
		1739.48	100	

ו. ניתוח כמותי (אחוזי בניה) בין מצב מאושר – מצב מוצע :

מאוסר ע"פ תוכנית מאושרת מס' ממ/9201	מוצע ע"פ התוכנית	הערות לגבי השינוי המוצע
-------------------------------------	------------------	-------------------------

יעוד הקרקע	ש.צ.פ	מגורים	-
אחוזי בנייה עיקריים		35% לקומה מותר 3 קומות זה אומר 105%	
אחוזי בנייה לשרות			
אחוזי בנייה כוללים			
מספר קומות		3 על ק"ק או על ק"ע מפולשת	
גובה מבנה		12	
תכסית קרקע		35%	

סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :

עניינה של תכנית בסמכות הוועדה המחוזית לשינוי חטיבת קרקע באזור המיועד לשצ"פ לפי תכנית ממ/1/920 לשטח מגורים ג' התכנית מוגש כתכנית משלימה ומקבילה לתכנית אחרת שמספרה 403-1135508 בשטח גרעין השישוב אשר משנה שטח יעוד ממגורים לשצ"פ שתי התכניות מוגשות כתכניות לשינוי ייעוד במטרה להחלפת ייעודי קרקע בין העירייה לבין אחד התושבים

סוגיות לדיון :

- נתקבלה התנגדות ממר' נאסר חליל אשר מתנגד נחרצות לכל סוגיית ההחלפה .
- הצורך בקבלת הסכמת מועצת העיר להגשת התכנית .
- הסיכון בתקיעת אחת מהתכניות ואישור השנייה שעלול לסכל את מטרת העל להחלפת הקרקע המוצעת.

המלצות

לדיון בסוגיות שהועלו על ידי מחלקת התכנון במידה ויוחלט על קידום התכנית , ההמלצה היא להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקדת התכנית.

סעיף: 4**תוכנית מפורטת: 403-1113109**

סדר יום למליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022 בשעה: 10:15

שם: תגבור זכויות בניה ושינוי בהוראות הבינוי בחלקה 9999 בגוש בנוי.

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 665.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 6 גרסת תשריט: 5

גבולות התכנית

-המבנה קיים במרכז העיר.

בעלי עניין:**ימגיש:**

חסן נאסר

יזם:

חסן נאסר

ימתכנן:

בשארה פהמי

♦

ראיד גלגולי

♦

גלאל מנסור

גושים וחלקות**חלקי גושים:**

9119

מטרת הדיון

המלצה בפני הוועדה המחוזית .

מטרות התכנית

- יצירת מסגרת תכנונית חוקית להכשרת מבנה מגורים.

הערות בדיקה**חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי של הוועדה****חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה****חוות דעת מהנדס הוועדה :**

עורך חוות הדעת: אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס העירייה		תאריך: 30/10/22
בודק התוכנית: רשא סמארה		
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 403-1113109	מגיש התכנית: נאסר חסן (שפיק)	עורך התכנית: בשארה פהמי
שם התכנית: תגבור זכויות בניה ושינוי בהוראות הבינוי בשטח בנוי צפוף		
שטח התכנית: 0.665 דונם ,		
גרסת הדפסה - הוראות 6 : תשריט: 6		
כתובת: שכונה במרכז העיר בגוש בנוי		

גושים וחלקות:

גושים	בנוי				
חלקות	ל"ר				

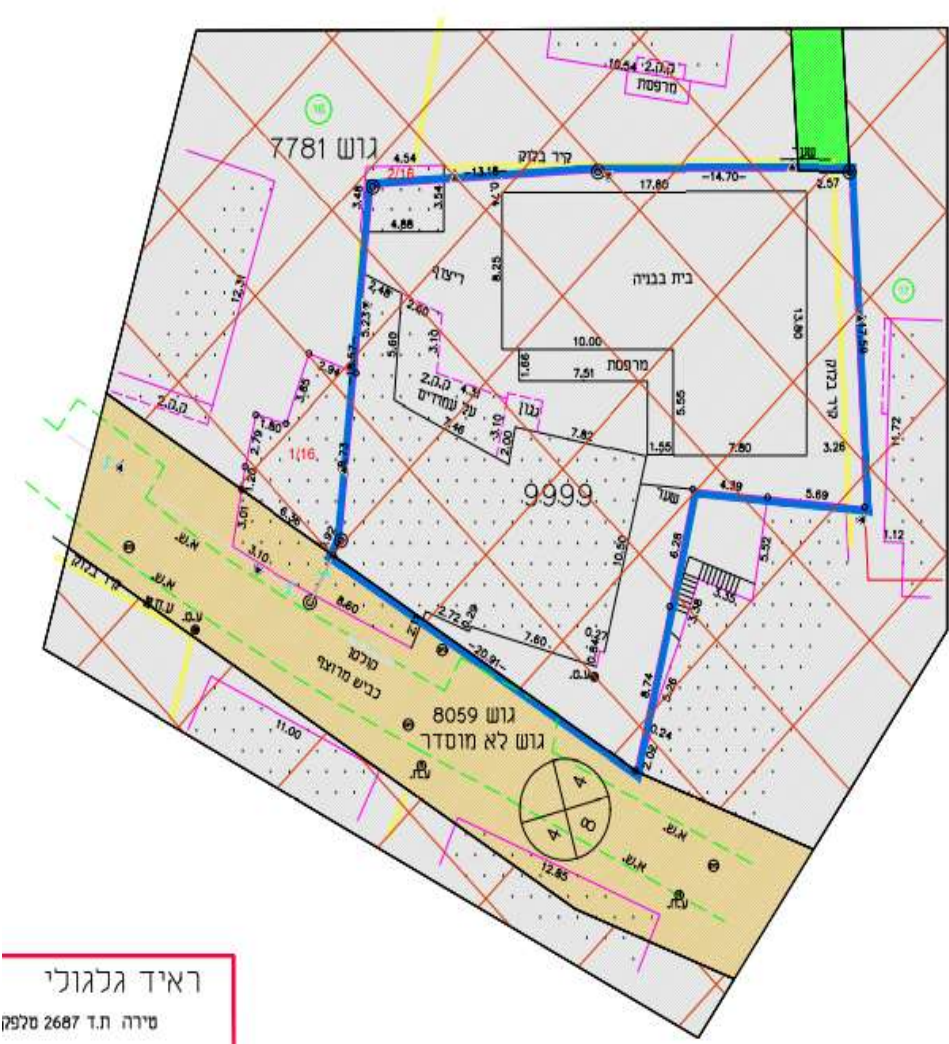
בשלמות									
חלקי	ל"								
חלקות									

מיקום התכנית:

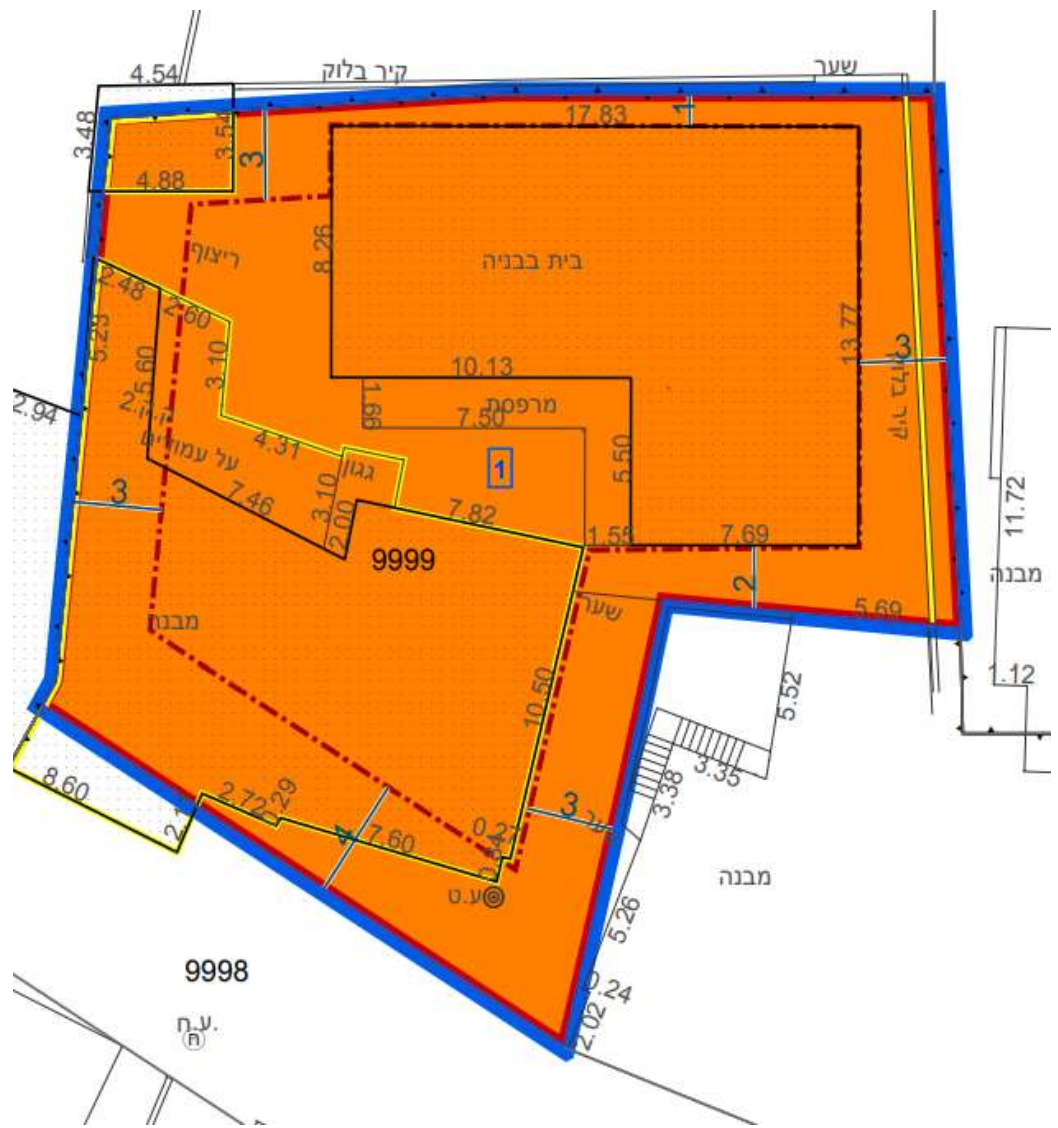
התכנית המוצעת ע"ג תכנית מאושרת: ממ 1/920

המפה להלן מראה את תשריט ייעודי הקרקע ע"ג תצלום אוויר וקדסטר:

מצב מאשר



מצב מוצע



7. ניתוח כמותי לייעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	מצב מוצע*	הפרש בין מאושר-מוצע	הערות מחלקת התכנון
מגורים ד' מיוחד	מ"ר	665	665.44		
סכה"כ		665	665.44		

8. ניתוח כמותי לייעודי קרקע של מצב מוצע בתכנית והיקפי בניה :

ז. תיאור כמותי (ייעודי קרקע) של המוצע בתכנית:			
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח + המגרשים בייעוד	
		מ"ר	%
מגורים ד'		665.44	100
		665.44	100

ה. ניתוח כמותי (אחוזי בנייה) בין מצב מאושר – מצב מוצע :

מאוסר ע"פ תוכנית מאושרת מס' 1/920	מוצע ע"פ התוכנית	הערות לגבי השינוי המוצע
מגורים ד' מיוחד	מגורים ד'	-
תותר תוספת בניה לבניינים קיימים של עד 2*40%		
אחוזי בנייה לשרות		
אחוזי בנייה כוללים		
מספר קומות	2	8
גובה מבנה		
תכסית קרקע		

הערות לגבי עריכת התכנית:
לתוכנית צורף תשריט מצב קיים /מוצע/הוראות

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:	
ממ1/910	יחס שינוי

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות/אחר			

סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :

עניינה של תכנית בסמכות הוועדה המחוזית לתגבור זכויות בנייה ושינוי בהוראות בנייה בחטיבת קרקע מאושרת למגורים ד' מיוחד לפי תכנית ממ/920/1 . התכנית מתייחסת לחטיבת קרקע שנמצאת בגרעין היישוב בשטח המוגדר כשטח בנוי צפוף שאינו מוסדר קניינית . התכנית מציעה סל זכויות בנייה בהקיף גדול יחסית לאזור , כשהיא מציעה זכויות של כ - 225 % אחוזי בנייה , 11 יחידות דיור במבנה בן 8 קומות כולל קומת קרקע המיועדת לשטח שרות. התכנית מציעה גם שינוי בקווי בניין ומרחק בין מבנים .
--

לאור כל האמור לעיל ממליץ בפני חברי הוועדה להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים כלהלן :

- 1- צירוף נספח תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ מוסמך כולל טבלת תקן חיה ואישור ע"י היועץ המחוזי.
- 2- נספח הבינוי ייערך על רקע נספח התנועה החניה ויצג מיצוי כל זכויות הבנייה אשר יאושרו ע"י הוועדה המחוזית.
- 3- ייקבעו שלבי ביצוע להבטחת מקומות החניה הדרושים, כגון הריסת המבנה הקיים בטרם מתן ההיתר .
- 4- הפקדת כתב התחייבות לשיפוי הוועדה המקומית בגין כל תביעה צפויה עקב אישור התכנית .

המלצות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים

תוכנית מפורטת: 403-1129337**סעיף: 5**

סדר יום למליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022 בשעה: 10:30

שם: שינוי יעוד לתעסוקה ומסחר

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 2,504.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 4 גרסת תשריט: 2

יחס	לתכנית
החלפה	S/15
החלפה	2083/טר
החלפה	3002/טר
החלפה	5099/1/טר/מק

גבולות התכנית

בכניסה המזרחית של העיר.

בעלי עניין:**ימגיש:**

וסאם פדילה

יזם:

וסאם פדילה

ימתכנן:

דורון נתנאל זיו

♦

מקום

טירה

גושים וחלקות**חלקי חלקות:**

גוש: 7732 ח"ח 18

מטרת הדין

המלצה בפני הוועדה המחוזית

מטרות התכנית

שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה לצורך הקמת בנין משולב מסחר ומשרדים/תעסוקה

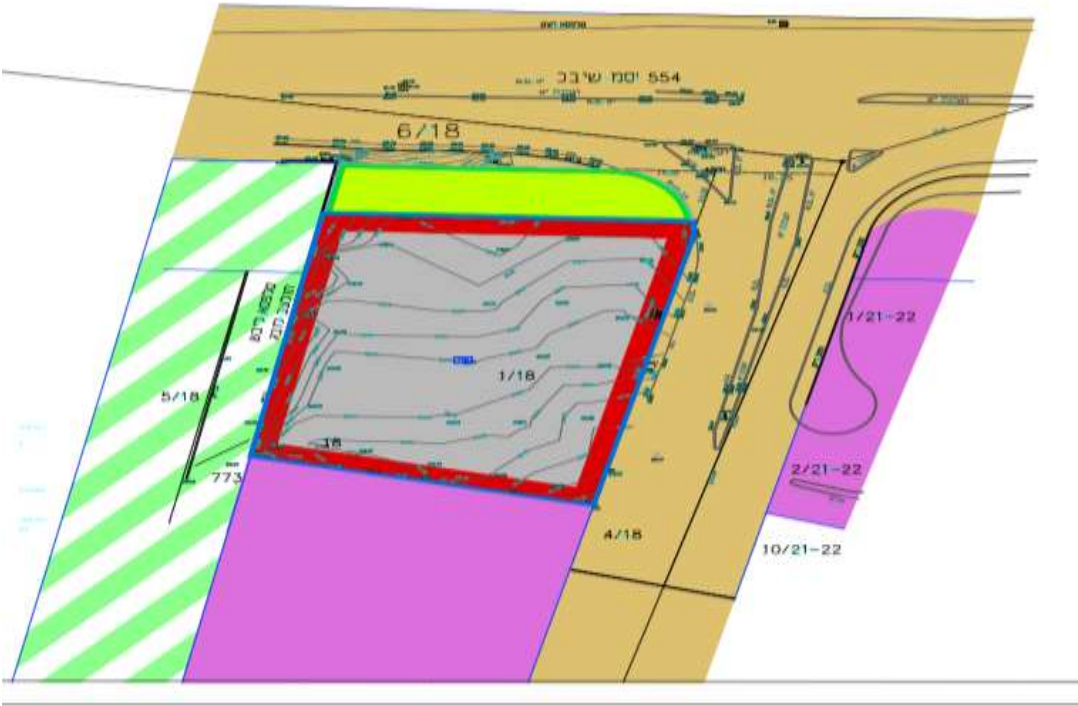
הערות בדיקה**חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי של הוועדה****חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה****חוות דעת מהנדס הוועדה:**

עורך חוות הדעת: אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס העירייה		תאריך: 30/10/22
בודק התוכנית: רשא סמארה		
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 403-1129337	מגיש התכנית:	עורך התכנית:
שם התכנית:	ויסאם פדילה	דורון נתנאל זיו
שינוי יעוד לתעסוקה ומסחר		
שטח התכנית: 2.504 דונם,		
גרסת הדפסה - הוראות: 4	תשריט: 2	
כתובת:		
איזור תעסוקה מזרח לעיר טירה		

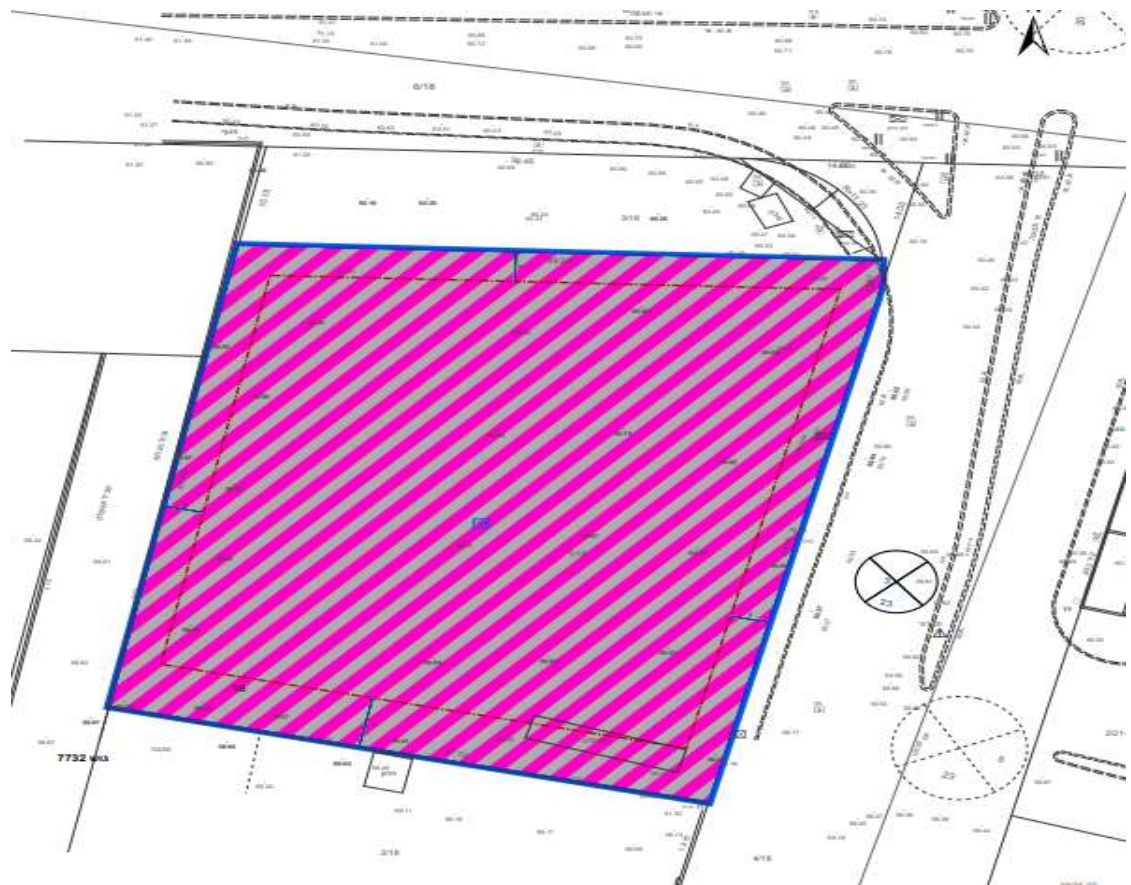
גושים וחלקות:					
					7732
					גושים
					חלקות בשלמות
					18
					חלקי חלקות

מיקום התכנית:

התכנית המוצעת ע"ג תכנית מאושרת: טר/מק/5099/1, טר/3002, טר/2083
מצב מאשר



מצב מוצע



9. ניתוח כמותי לייעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	מצב מוצע*	הפרש בין מאושר-מוצע	הערות מחלקת התכנון
תחנת דלק	מ"ר	2,505	2,504.94		
	סכה"כ	2505	2504.94		

10. ניתוח כמותי לייעודי קרקע של מצב מוצע בתכנית והיקפי בניה :

ט. תיאור כמותי (ייעודי קרקע) של המוצע בתכנית:				
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח + המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים מ"ר
		מ"ר	%	
מסחר ותעסוקה		2504.94	100	
		2504.94	100	

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:	
ממ 1/910	יחס שינוי

--	--

סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :

עניינה של תכנית בסמכות הוועדה המחוזית לשינוי ייעוד מגרש מאושר תעשייה ומלאכה לייעוד מסחר ותעסוקה .
 התכנית באה במקום תכנית קודמת מס' 403-0833061 אשר אושרה להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים ולא פורסמה .
 התכנית החדשה המונחת בפנינו מציעה ייצר מסגרת תכנונית חוקית להקמת מבנה מסחר משולב בתעסוקה ואולם אירועים .
 התכנית החדשה צומצמה כך שלא כללה את השטח מצד צפון שמיועד לשטח פרטי פתוח .
 לתכנית צורף נספח בינוי להקמת מבנה בן 8 קומות מעל שתי קומות חניה בתת הקרקע .
 מדובר בתכנית שיש בה מינוף כלכלי ,,חברתי ותרבותי גם לכלל תושבי טירה וגם לרשות המקומית .
 על כן, ממליץ בפני חברי הוועדה להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים אשר ייקבעו על ידיה.

המלצות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים

סעיף: 6**תוכנית מתאר מקומית: 403-1137462**

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022 בשעה: 10:45

שם: תוספת יחידות דיור בגוש 7779 חלקה 18 מערב עיר העתיקה טירה

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 435.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 4 גרסת תשריט: 2

יחס	לתוכנית
החלפה	ממ/920/1 א

גבולות התכנית

המגרש ממוקם בקצה המערב של העיר העתיקה

בעלי עניין:* **מגיש:**

פאטמה נאצר

* **יזם:**

פאטמה נאצר

* **מתכנן:**

שריף ראשד

בסאם נסאר

פאטמה נאצר

* **בעל עניין בקרקע:****מקום**

טירה

גושים וחלקות**חלקי חלקות:**

גוש: 7779 ח"ח 12, 13, 18

מטרת הדיון

המלצה בפני הועדה המחוזית

מטרות התכנית

הגדלת אחוזי בניה, הגדלת מספר קומות ויחידות דיור והקטנת קווי בניין.

הערות בדיון**חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי של הועדה****חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה****חוות דעת מהנדס הועדה:**

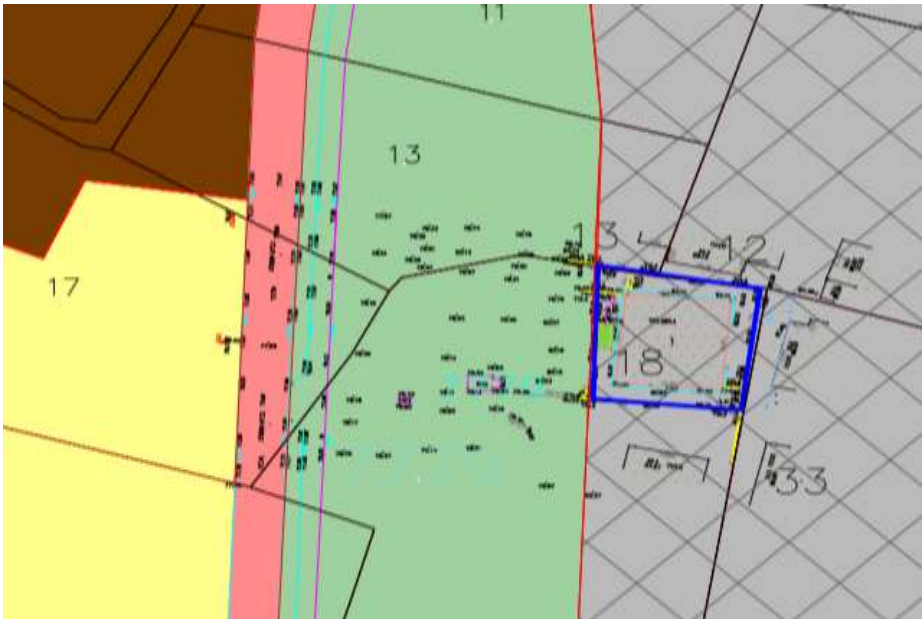
עורך חוות הדעת: אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס העירייה בודק התוכנית: רשא סמארה		תאריך: 30/10/22
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 403-1137462 שם התכנית: תוספת יחידות דיור בגוש 7779 חלקה 18 מערב העיר שטח התכנית: 0.435 דונם, גרסת הדפסה - הוראות 4: תשריט 2	מגיש התכנית: פאטמה נאצר	עורך התכנית: עורך ראשי: שריף ראשד אדר': נאצר בסאם
כתובת: איזור מערב טירה בצד המוביל המזרחי		

גושים וחלקות:						
					7779	גושים
						חלקות בשלמות
					12-13 18	חלקי חלקות

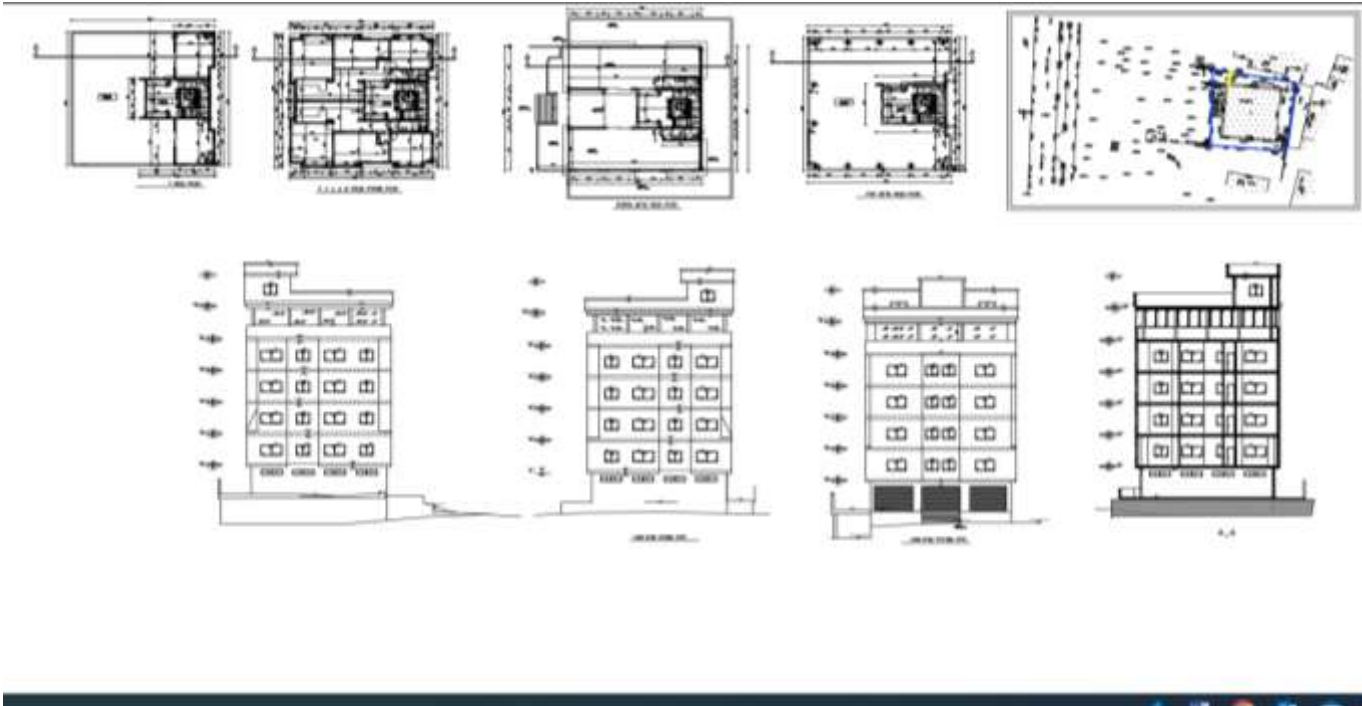
מיקום התכנית:

התכנית המוצעת ע"ג תכנית מאושרת: ממ1/920 א

מצב מאשר



מצב מוצע



11. ניתוח כמותי לייעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	מצב מוצע*	הפרש בין מאושר-מוצע	הערות מחלקת התכנון
מגורים ד'	מ"ר	435			
מגורים ג'	מ"ר		435.28		
	סכ"ה	435	435.28		

12. ניתוח כמותי לייעודי קרקע של מצב מוצע בתכנית והיקפי בניה :

י. תיאור כמותי (ייעודי קרקע) של המוצע בתכנית:				
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח + המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים מ"ר
		מ"ר	%	
מגורים ג'		435.28	100	
	סכ"ה	435.28	100	

יא. ניתוח כמותי (אחוזי בניה) בין מצב מאושר – מצב מוצע :

	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת מס' ממ א / 1/920	מוצע ע"פ התוכנית ממ / 1/920	הערות לגבי השינוי המוצע
ייעוד הקרקע	מגורים ד'	מגורים ג'	-
אחוזי בניה עיקריים		30% לקומה	
אחוזי בניה לשרות			
אחוזי בניה כוללים		90% ל 3 קומות	
מספר קומות		3 קומות על קרקע או על קומת עמודים מפולשת	
גובה מבנה		12 מ"ג	
תכסית קרקע		30%	

הערות לגבי עריכת התכנית:
לתוכנית צורף תשריט מצב קיים / מוצע/הוראות /נספח בינוי / נספח תנועה

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:	
ממ 1/910 א	שינוי

סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :

עניינה של תכנית בסמכות הוועדה המחוזית לשינוי חטיבת קרקע מאושרת למגורים ד' מיוחד לפי תכנית ממ/1/920/א למגורים ג', תגבור זכויות בנייה, הגדלת הצפיפות מ 4 לדונם ל 24- יחידה לדונם ושינוי בהוראות בינוי לעניין תכנית, קווי בניין, מספר קומות וגובה מבנה מותר. . . מציעה גם להוסיף שימוש מחסנים בקומת הקרקע (לא ברור על איזה סוג אחסנה מדובר).

לדעתי התכנית מציעה חריגה משמעותית מאופי הבינוי המוצע ואפילו הוכנה בהתעלם מהוראות תכנית המתאר המאושרת של העיר מס' מח/281. כשהציעה אחוזי בנייה של כ- 450 % וצפיפות של כ- 24 יחידה לדונם.

ממליץ בפני חברי הוועדה להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית לאחר תיקונה כלהלן :

1. הצפיפות תוגבל ל 12 יחידות לדונם קרי 6 למגרש מושא התכנית.
2. אחוזי הבנייה העיקריים לא יחצו את ה - 200 % + שטח שרות נדרש .
3. גבולות התכנית יצומצמו לגבולות החלקה 18 בלבד וייתחסו לגבולות היעודים המאושרים עד המוביל .
4. התכנית תציג דרך גישה חוקית מדרך ציבורית מאושרת .
5. לא ברור סוג האחסנה הנדרשת בקומת הקרקע. באם הכוונה למסחר יש לציין את זה במפורש
6. לתכנית יצורף נספח תנועה וחנה ערוך ומאושר ע"י יועץ תחבורה מוסמך אשר יציג מענה הולם לכל השימושים הנדרשים בהתייחס לתקן חניה נדרש.
7. נספח התנועה והחניה יפריד בין מקומות החניה למגורים לאלה של המחסנים/מסחר וייתחס לחניית נכים בתיאום עם יועץ נגישות.
8. נספח הבינוי יכלול טבלה מפורטת לכל השטחים הנדרשים, יפריד בין שטח עיקרי לשטח שרות וייערך על רקע נספח התנועה המאושר .
9. יוזם התכנית יפקיד בידי הוועדה המקומית כתב התחייבות לשיפוי בגין כל תביעה צפויה עקב אישור התכנית .

המלצות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים

סעיף: 7**תוכנית מפורטת: 403-1151646**

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022 בשעה: 13:00

שם: איחוד וחלוקה בחלקה 7 גוש 7783

נושא: דיון להפקדה

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 2,100.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

גרסת הוראות: 3 גרסת תשריט: 1

יחס	לתכנית
כפיפות	טר/במ/3006

גבולות התכנית

בעיר טירה - רחוב המוביל

בעלי עניין:**ימגיש:**

עיריית טירה עיריית טירה

חאתם בשארה

יזם:

חאתם בשארה

עיריית טירה עיריית טירה

גלאל מנסור

ימתכנן:

בשארה פהמי

גושים וחלקות**חלקי חלקות:**

גוש: 7783 ח"ח 7

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התכנית

מטרות התכנית

- הסדרת החלוקה המוסכמת בין הבעלים בתחום התכנית.

הערות בדירה**חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי של הוועדה****חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה****חוות דעת מהנדס הוועדה:**

עורך חוות הדעת: אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס העירייה בודק התוכנית: רשא סמארה – בודקת תכניות		תאריך: 31/10/22
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 403-1151646 שם התכנית: איחוד וחלוקה בחלקה 7 גוש 7783 שטח התכנית: 2.100 דונם, גרסת הדפסה - הוראות 2: תשריט: 1	מגיש התכנית: (1) רשות מקומית טירה. (2) בשארה חאתם (פרטי)	עורך התכנית: בשארה פהמי
כתובת: איזור המוביל הצפוני		

גושים וחלקות:					
					גושים
				7783	חלקות בשלמות
				7	חלקי חלקות

מיקום התכנית:

התכנית המוצעת ע"ג תכנית מאושרת: במ/טר/3006

מצב מאושר



מצב מוצע



13. ניתוח כמותי לייעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	מצב מוצע*	הפרש בין מאושר-מוצע	הערות מחלקת התכנון
דרך מאושרת	מ"ר	513	512.77		
מגורים ב'	מ"ר	1128	1127.94		
ש.צ.פ	מ"ר	459	458.94		
	סכה"כ	2100	2099.64		

14. ניתוח כמותי לייעודי קרקע של מצב מוצע בתכנית והיקפי בניה :

יב. תיאור כמותי (ייעודי קרקע) של המוצע בתכנית:				
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח + המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים מ"ר
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		512.77	24.42	
מגורים ב'		1127.94	53.72	
ש.צ.פ		458.94	21.86	
	סכ"הכ	2099.64	100	

יג. ניתוח כמותי (אחוזי בנייה) בין מצב מאושר – מצב מוצע :

	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת מס' במ/טר/3006	מוצע ע"פ התוכנית טר/3006	הערות לגבי השינוי המוצע
ייעוד הקרקע	מגורים ד'	מגורים ג'	-
אחוזי בנייה עיקריים	35% לק(105% ל3 ק)	35% (3 ק 105%)	
אחוזי בנייה לשרות	5%	5%	
אחוזי בנייה כוללים	110%	110%	
מספר קומות	3	3 קומות על קרקע או על קומות עמודים מפולשת	

	12 מ"ג	12	גובה מבנה
	35% משטח המגרש	35% משטח המגרש	תכנית קרקע

הערה: מגורים ד' תכניות באזור זה יובאו בפני ועדה מיוחדת שתבקר במקום

הערות לגבי עריכת התכנית:
לתוכנית צורך תשריט מצב קיים / מוצע/הוראות / טבלת הקצאה

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:	
שינוי	ט/3006

סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :

עניינה של תכנית בסמכות הוועדה המקומית לחלוקה חדשה והסדרת ייעודי קרקע בתוך חלק מחלקה מבס' 7 גוש 7783 לפי סעיף 62א.א. (א) ס.ק. 1, הקטנת קווי בניין לפי סעיף ק. 4 והקטנת גודל מגרש מינימאלי לפי ס.ק. 7. והכל ללא שינויי בשטחי הייעודים המאושרים . התכנית לא מציעה שינויים נוספים לא באחוזי הבניה ולא שינוי ייעוד. לאור כל האמור לעיל , ממליץ להפקיד את התכנית בתנאים : 1. - חתימת טבלת ההקצאה על ידי בעלים רשומים ו/או זכאים להירשם . 2. - מסירת כתב שיפוי לוועדה בגין כל תביעה צפויה עקב אישור התכנית . 3. - היות והפעולה משנה מיקום שטח ציבורי יש צורך בקבלת הסכמת מועצת העיר. 4. - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת התכנון בוועדה .
--

המלצות

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

סעיף: 8 **תשריט חלוקה: חמ-1217+3**
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022

שם: תשריט חלוקה

נושא: דיון בהתנגדויות

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 732.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

ייוזם:

קאסם עבד אלעזיז עאבד

ימודד:

מנסור ג'לאל

מ ק ו מ

טירה

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 7779 חלקות: 14-15

מגרשים לתכנית: 14/2 בחלקו מתכנית: טר/3005

15/1 בחלקו מתכנית: טר/3005

מטרת הדיון

אישור תשריט חלוקה

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

הצעת חלוקה

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה

הוגש תשריט למשרדי הוועדה המקומית בגוש 7779 חלקה 28 על ידי מאמון קאסם + עבד אלעזיז קאסם וחלק מהחלקה 28 מגרש 14/1 – 15/1 בחלקה הנ"ל הוגשה תכנית מפורטת מס' טר / מק/ 5092 על ידי מר' מוחמד דעאס לאיחוד וחלוקה והזזת שביל קיים מצפונה 22 מ"ר ממקומו .
התכנית המפורטת הנ"ל אושרה ללא מגרש 19 ומגרש 18 השייך לאחיו מחמוד דעאס .

הוגש תצ"ר לתכנית המפורטת המאושרת טר/מק/5092 ואושר . מתברר שהתצ"ר הנ"ל אינו תואם התכנית הנ"ל ומקומו של השביל לא תואם התכנית המפורטת המאושרת .

הוגשה התנגדות על ידי מר נאסר עאטף , הזמנו את כל הצדדים לישיבה שמתקיימת בתאריך 19/09/2022 לשמיעת טענותם של הצדדים .

המלצות

היות ומדובר בתשריט שאינו תואם את התכנית המאושרת, ממליץ להוריד את הצעת החלוקה מסדר היום עד תיקון התשריט והתאמתו לתכנית המאושרת מס' טר-מק-5092
נדרש גם הגשת התשריט בהסכמת כל הבעלים וצירוף חתימו בפני עורך דין .

תשריט חלוקה: חמ-2565**סעיף: 9**

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022

שם: הצעת חלוקה

נושא: דיון בהתנגדויות

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 5,031.000 מ"ר

בעלי עניין:**ייוזם:**

פדילה ויסאם

ימודד:

גלגולי ראיד

מ ק ו מ

טירה

גושים וחלקות**חלקות בשלמותן:**

גוש: 7760 חלקות: 36

מטרת הדיון

דיון בבקשה לאישור הצעת חלוקה בחלקה 36 גוש 7760

מטרות התכנית

הצעת חלוקה

הערות בדיקה

הוגש תשריט למשרדי הוועדה המקומית בגוש 7760 חלקה 36 לא חתום על ידי הבעלים נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב לכל הבעלים ובמשך 15 יום הוגשו שתי התנגדויות על ידי

1- עבד אלפתאח מנצור

2- אוסאמה מנצור

3- מיאד מנצור

4- עלאא בדיע מנצור

יש לציין שבמגרש 4/36 ולפי דוח הפקוח קיים בניין בין 6 קומות שהנו עומד בחריגה לתקנון הוראות תכנית תמל 1060 שהגובה המותר בתכנית הוא 15 מ"ר וחריגה במס' קומות .
על כן יש לפתור את הבעיה דרך הגשת תכנית מפורטת להכשרת המבנה הקיים .

המלצות

בדיקה הנדסית לתשריט המוגש מעלה שמדובר בהצעת חלוקה שאינה מוגשת לפי תקנות המודדים, ולא מתייחסת לחלוקה המאושרת בתכנית מתחם 4 תמל-1060 המדידה גם לא מעודכנת כאשר לא משקפת את הקיים בשטח לעניין מבנים קיימים ממצאי הפקוח גם העלו שקיים מבנה בעל 6 קומות כאשר בהורקאות התכנית המאושרת מותר לבנות מבנה בגובה מקסימאלי 15 מ' .
התשריט מוגש על ידי מחזיקים ללא שצורפו מסמכי קשר בעלות חוקיים.
לא ניתן לאשר את התשריט במתכונתו המוגשת לוועדה .

דרישות

- 1- תשריט החלוקה יקיים אחר הוראות תכנית תמ"ל/1060 לעניין גודל מגרש
- 2- מינימאלי וקווי בניין .
- 3- גבולות המגרשים יסומנו ע"י מודד מוסמך .
- 4- התשריט ייחתם ע"י בעלים רשומים ואו בעלים זכאים להירשם .
- 5- החתימות יאומתו ע"י עורך דין .

סעיף: 10
תשריט חלוקה: חמ-2069+7
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 1,378.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

• יוזם:

אבו ראדי חליל אברהם

• מודד:

ראיד גלולי

מ ק ו מ

טירה

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 7765 חלקות: 13

מגרשים לתכנית: 202 בשלמותו

203 בשלמותו

מטרת הדיון

דיון בבקשה לאישור הצעת חלוקה

מטרות התכנית

הצעת חלוקה

הערות בדיון

הוגש תשריט חלוקה למשרדי הוועדה המקומית בגוש 7765 חלקה 13 התשריט לפי תכנית המתאר המאושרת ממ /

1 / 920

התשריט חלוקה בין הבעלים במגרשים מס' 20/13 לבין B/A/120

המלצות

לאשר את התשריט עם תיאום מהנדס הוועדה ותנאי תיקונים טכניים

דרישות

1- התאמת התשריט לממ/ 1/ 920

2- חתימת בעלים

3- חתימת עירייה

4- התאמת התשריט לתשרטים גובלים

סעיף: 11
תשריט חלוקה: חמ-2548+3
 סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022

שם: תשריט חלוקה

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 12,783.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

ייוזם:

עבד אלחי ראיד עבדאלקאדר צפיר

ימודד:

ראיד גלגולי

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 7760 חלקות: 65

מטרת הדיון

דיון בבקשה לאישור הצעת חלוקה

מטרות התכנית

הצעת חלוקה

הערות

התשריט מצייע איחוד שני מגרשים מס' 65/15 - 65/30 למגרש מס' 65/32
 נערך דוח פיקוח בתאריך 27-09-2022 על ידי מחלקת הפיקוח נמצא כי אין התחלות בניה

בחלקה הנ"ל במגרשים 31-32

הערות בדיקה

קיים תשריט מאושר מס' חמ-2548 לפי תכנית מתאר המאושרת תמל 1060
 התשריט מצייע איחוד שני מגרשים מס' 65/15 - 65/30 למגרש מס' 65/32 בגוש 7760 חלקה 65 לבין מגרש מס' 6/32
 וקבל מגרש חדש מס' 65/31.

נערך דוח פיקוח בתאריך 27-09-2022 על ידי מחלקת הפיקוח נמצא כי אין התחלות בניה

בחלקה הנ"ל במגרשים 31-32.

המלצות

לאשר את התשריט בתיאום עם מהנדס הוועדה ותיקונים טכניים

דרישות

- 1- התאמת התשריט לתשרטים גובלים
- 2- התאמת התשריט לתמל / 1060
- 3- התאמת התשריט לתשריט מאושר 1/2548
- 4- חתימת כל הבעלים
- 5- חתימת העירייה

תשריט חלוקה: חמ-2550+2

סעיף: 12

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022 בשעה: 12:50

שם: תשריט חלוקה

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 1,967.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

ייוזם:

קאסם בהאא

ימודד:

מנסור ג'לאל

מ ק ו מ

טירה

ג ו ש י מ ו ח ל ק ו ת

חלקי חלקות:

גוש: 7760 ח"ח 84

מטרת הדיון

דיון בבקשה לאישור הצעת חלוקה

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

הצעת חלוקה

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה

הוגש תשריט חלוקה למשרדי הוועדה המקומית בגוש 7760 חלקה 84 יש להתאים את התשריט לתמ"ל 1060

יש לציין שבמגרש מס' 84/5 ו 84/6 לא נכללו במדידה ואין חתימות בעלים

המלצות

לאשר את התשריט חלוקה בתנאי

דרישות

1-התאמת התשריט לתכנית תמל1060

2-חתימת בעלים

3-חתימת עירייה

4- התאמת התשריט לתשרטים גובלים

סעיף: 13
תשריט חלוקה: חמ-2574
 סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022

שם: הצעת חלוקה

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 3,601.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

• יוזם:

חאסקיה רשד מסרי

• מודד:

חאלד עאזם

מ ק ו מ

ג ו ש י מ ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 7760 חלקות: 81

מטרת הדין

דיון בבקשה לאישור הצעת חלוקה

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

הצעת חלוקה

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה

הוגש הצעת חלוקה למשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגוש 7760 חלקה 81 תמל/ 1060
 התשריט הוגש על ידי הבעלים של חלקה 81 ויש חריגות בניה הקיימת במגרש של 81/2 קיים קיר בתוואי הדרך
 המאושרת ונבנה מחסן בקו בניין אפס מצד דרומי ומצד שכן ממזרח במגרש מס' 81/3 נבנה מחסן בקו בניה אפס עם
 השכנים מצד דרום ומזרח וקיים קיר בנוי בתוואי שביל ירוק מס 93 .

במגרש 81/1 נבנה מחסן וקיר בתוואי דרך מס' 570 ובקווי אפס לזכות המעבר מצד דרומי.

המלצות

לאשר את התשריט בתנאי תיקונים טכניים ובתיאום עם מהנדס הוועדה

דרישות

1-התאמת התשריט לתמל 1060

2- חתימת בעלים

3- חתימת עירייה

4- התאמת התשריט לתשרטים גובלים

5- סימון המסומן להריסה

סעיף: 14	תשריט חלוקה: חמ-2301+3
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022 בשעה: 12:00	

שם: תשריט חלוקה

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 906.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

• יוזם:

תאמר מוסטפ

♦

סלים מוסטפא

• מודד:

עיראקי ויסאם

מ ק ו מ

טירה

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 7765 ח"ח 8

מגרשים לתכנית: 8/35 בחלקו מתכנית: במ/טר/3003

מטרת הדיון

דיון בבקשה לאישור הצעת חלוקה

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

הצעת חלוקה

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה

הוגש תשריט חלוקה למשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה התשריט מציע חלוקה חדשה בין שני מגרשים לפי בעליות מגרש C/8/35 + D/38/35 בגוש 7765 חלקה 35 לפי תכנית מתאר טר/3003

המלצות

לאשר את התשריט חלוקה בתיאום עם מהנדס הועדה ובתנאי תיקוניים טכניים

דרישות

1-חתימת הבעלים

2-סימון המסומן להריסה

3-התאמת התשריט לתכנית המתאר המאושרת טר/3003

4-התאמת התשריט לתשרטים גובלים

סעיף: 15

תשריט חלוקה: חמ-1222+5

סדר יום למליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022 בשעה: 12:15

שם: תשריט חלוקה

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 410.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

ייוזם:

מסרי זאהר עבד אללטיף

ימודד:

עיראקי ויסאם

מ ק ו מ

טירה

ג ו ש י מ ו ח ל ק ו ת

חלקי חלקות:

גוש: 7781 ח"ח 11

מגרשים לתכנית: 7/11 A בחלקו מתכנית: טר/2075

מטרת הדיון

דיון בבקשה לאישור הצעת חלוקה

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

תכנית לקבלת היתר במגרש 7/11 A .

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה

הוגש תשריט חלקי למשרדי הוועדה המקומית במגרש 7/11 A שבגוש 7781 לפי תכנית מפורטת מאושרת טר/ 2075

המלצות

לאשר את התשריט חלוקה בתיאום עם מהנדס הועדה ובתנאי תיקוניים טכניים

דרישות

1-התאמת התשריט לטר 2075

2-קווי בניה ואחוזי בנייה חוקיים בניינים קיימים

3-התאמת התשריט לתשרטים גובלים

4-חתימת העירייה

5-חתימת הבעלים

6-סימון המסומן להריסה

סעיף: 16

תשריט חלוקה: חמ-2490+8

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022 בשעה: 12:30

שם: תשריט חלוקה

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 697.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

מ ק ו מ

טירה

ג ו ש י מ ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 7783 חלקות: 6

מגרשים לתכנית: 7/6 בחלקו מתכנית: במ/טר/3006

מטרת הדיון

דיון בבקשה לאישור הצעת חלוקה

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

הצעת חלוקה

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה

התשריט חלקי בחלקה מס' 6 שבגוש 7783 תואם תכנית מפורטת טר/3006

המלצות

לאשר את התשריט חלוקה בתיאום עם מהנדס הועדה ובתנאי תיקוניים טכניים

דרישות

1-התאמת התשריט לתשרטים גובלים

2-חתימת הבעלים

3-חתימת העירייה

4-התאמת התשריט לתכנית המתאר המאושרת טר/3006

תשריט חלוקה: חמ-2575

סעיף: 17

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022 בשעה: 12:45

שם: תשריט חלוקה

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 662.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

• יוזם:

מנסור מוחמד

• מודד:

עיראקי ויסאם

מ ק ו מ

טירה

גושים וחלקות

מטרת הדיון

דיון בבקשה לאישור הצעת חלוקה

מטרות התכנית

מפת מדידה לקבלת היתר עבור הבנין במגרש 13/17

הערות בדיקה

הוגש תשריט חלקי לחלקה מס' 13 גוש 7774 מבדיקה שנערכה בוועדה המקומית לא נמצא תשריט חלוקה מאושר על כן נתבקש מבעל המגרש להגיש תשריט חלוקה חלקי התשריט תואם תכנית המתאר ממ/ 920 / 1 המאושרת .

המלצות

לאשר את התשריט בתיאום עם מהנדס הועדה ובתנאי תיקונים הנדרשים

דרישות

1-התאמת התשריט לתכנית ממ / 920 / 1

2-קווי ואחוזי בנייה חוקיים

3-סימון המסומן להריסה

4-חתימת הבעלים

5-חתימת העירייה

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20220068	00/00/00	7758	16	א16/7/8	קאסם סנא שפיק	טירה	49
2	20220063	00/00/00	7783	6	7	מנסור ראיד אחמד סאלח	טירה	51
3	20220069	00/00/00	7760	73	31	קאסם תופיק עאהד	טירה	53
4	20220065	00/00/00	7732	18	2	מנסור אחסאן עבד אלכרים	טירה	55
5	20220072	00/00/00	7760	65	21	שתווי עלי	טירה	57
6	20220062	00/00/00	7765	79	43	מנסור מוחמד עבד אלכרים קאדי	טירה	59
7	20220054	00/00/00	7760	55	33	עבד אלחיי וגיה מחמוד	טירה	61
8	20220067	00/00/00	7764	28	2	אחים גאבר - אבראהים גאבר	טירה	62
9	20220076	00/00/00	7733	11	6	קאסם עמאר סלים	טירה 1	64
10	20220023	00/00/00	7779	15	1	קאסם עבד אלעזיז עאהד	טירה	66
11	20220075	00/00/00	7783	27	4	בשארה מחמוד חליל עקפה	טירה	67
12	20220077	00/00/00	7773	20	100	עיריית טירה	טירה	68
13	20220053	00/00/00	8059	1	2	אבו חייט ניזאם אחמד סאלח עווד	טירה	69

סעיף 1:

מספר בקשה: 20220068 תיק בניין: 3937

סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022

מבקש:* **קאסם סנא שפיק****בעל הנכס:*** **קאסם סנא שפיק****עורך:**

* ע.מ.רויאל הנדסה ובניה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100002021761

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 870.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7758 חלקה: 16 **מגרש:** א/8/16 **יעוד:** מגורים ג'**תכנית:** טר/במ/3004, טר/2391 + 1**תאור בקשה**

בניה חדשה

הקמת יחידת דיור בקומת קרק**מ ה ו ת:****הקמת יחידת דיור בקומת קרקע + מ.מ.ד + גדר****הערות בדיקה:**

אחרי בדיקה מרחבית

הוגשה בקשה למשרדי הוועדה המקומית להקמת בית מגורים יחיד בקומת קרקע + ממ"ד + גדר הבקשה תואמת תשריט חלוקה חמ- 2320+3 התואמת תכנית המתאר המאושרת טר/3004 + תכנית מפורטת טר-1/2391.

קיים דוח פיקוח שנערך תאריך 9-10-2022 על ידי מחלקת הפיקוח בוועדה המקומית על הבנייה בחלקה 16 גוש 7758

המשקף את המצב בשטח המבוקש נמצא כי אין התחלת בניה בשטח שקיים גדר מבטן בצד המערבי של המגרש בגובה מטר

אחד ואורך כ- 26 מ"ר המפריד בין המגרש לבין השטח הציבורי.

הערה: יש לקבל חתימת שותף במגרש החתום על ידי עורך דין

תוכנית טר/במ/3004 סוג היעוד: מגורים ג

מוצע בבקשה	מותר במתאר		
שטח מגרש	600 ומעלה	870 מ"ר	
מספר מבנים		1	
מס' יחידות דיור	6	1	
מספר קומות מותר	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	קומה אחד בקומת קרקע	
תכנית קרקע מרבית	35%	10%	
אחוז בניה לקומה	35% לקומה 105% לכל הקומות	10%	
סה"כ אחוזי בניה	105%	10%	
רוחב חזית מינימאלי	16או כמסומן בתשריט	30.92	
ק.ב. קדמי כלפי דרך	כמסומן בתשריט	5	
ק.ב. קדמי כלפי שביל	כמסומן בתשריט		
מרווח צדדי	3	3	
קו בנין אחורי	5	5	
מרווח בין 2 בניינים	6	יש שטח ציבורי ליד השטח המבוקש	

מס' דף: 47

			בניני עזר
		נמוך 3 גבוה 5	מרווח מקווי חשמל

המלצות:

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים על ידי הוועדה המקומית וחתומת השותף במגרש

סעיף 2:

מספר בקשה: 20220063 תיק בניין: 8425

סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022

מבקש:

* מנסור ראיד אחמד סאלח

בעל הנכס:

* מנסור ראיד אחמד סאלח

עורך:

* ח'ט יאסמין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100001943511

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 697.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7783 חלקה: 6 מגרש: 7 יעוד: מגורים ג'

תכנית: טר/במ/3006

תאור בקשה

יחידת דיור בקומת קרקע בניה חדשה

מ ה ו ת:

הקמת יחידת דיור בקומת קרקע + מ.מ.ד + גדר

הערות בדיקה:

אחרי בדיקה מרחבית

הוגשה בקשה למשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה להקמת בית מגורים שתי קומות + ממ"ד + גדר בגוש 7783 חלקה 6 מגרש 7 הבקשה תואמת תשריט חלוקה חמ-2490+8 התואם לתכנית המתאר המאושרת טר/3006 .

קיים דוח פיקוח שנערך בתאריך 2022-9-29 על ידי מחלקת הפיקוח בוועדה המקומית המשקף את המצב הקיים בשטח נמצא כי אין התחלות בנייה וקיים בשטח גמלוני לגידול ירקות (חממה) .

טופס זכויות בנייה מותר ומוצע לפי תכנית מתאר טר-3006

תוכנית טר/במ/3006 סוג היעוד: מגורים ג

מוצע בבקשה	מותר במתאר	שטח מגרש
מ"ר 697	ממ"ד ומעלה	שטח מגרש
1		מספר מבנים
1	6	מס' יחידות דיור
2	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	מספר קומות מותר
13.45%	35%	תכנית קרקע מרבית
18%	35% לקומה 105% לכל הקומות	אחוז בניה לקומה
18%	105%	סה"כ אחוזי בניה
22.40	16 או כמסומן בתשריט	רוחב חזית מינימאלי
3	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי דרך
	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי שביל
3	3	מרווח צדדי
5	5	קו בנין אחורי
6	6	מרווח בין 2 בניינים

מס' דף: 49

		בניני עזר
	נמוך 3 גבוה 5	מרווח מקווי חשמל

ה מ ל צ ו ת :

לאשר את הבקשה עם מילוי התנאים הנדרשים על ידי הוועדה המקומית

סעיף 3:

מספר בקשה: 20220069 תיק בניין: 6785

סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022

מבקש:* **קאסם תופיק עאהד****בעל הנכס:**

* קאסם תופיק עאהד

עורך:

* ע.מ.רויאל הנדסה ובניה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100002050601

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 735.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7760 חלקה: 73 מגרש: 31 יעוד: מגורים ב'

תכנית: תמ"ל 1060

תאור בקשה

בניה חדשה

בית מגורים שתי יח"ד

מהות:

הקמת בית מגורים 2 יחידות דיור בקומת קרקע + מ.מ.ד + גדר + מעלית

הערות בדיקה:**אחרי בדיקת בקרה מרחבית**

הוגשה בקשה למשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה להקמת 2 יח"ד בקומת קרקע + ממ"ד + גדר

בגוש 7760 חלקה 73 מגרש 31 הבקשה תואמת תשריט מס' חמ-2531+4 התואם תכנית המתאר המאושרת תמל"1060

קיים דוח פיקוח שנערך בתאריך 2022-09-29 על ידי מחלקת הפיקוח בוועדה המקומית המשקף המצב הקיים בשטח

ויצא כי אין התחלות בניה בשטח קיים גדר מסביב ומתוך המגרש אשר נמצא בתוואי דרך מאושרת והוא מסומן

להריסה עפ"י תכנית ההגשה שהוגשה למשרדי הוועדה המקומית.

קיים פלייר בחזית המגרש עם מונה יחיד קיים מחסן בשטח (הכל מסומן להריסה עפ"י תוכנית ההגשה וצורך תמונות

המשקפות את המצב בשטח.

זכויות בניה בשטח 1060 מותר + מוצע

בניה מותרת לקומה 112% שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת 40% שרות מעל הכניסה הקובעת 40% שירות מתחת הכניסה הקובעת

בניה מוצעת לפי הבקשה המוגשת לוועדה היא משטח המגרש

קובה מבנה 15 מ"ר מעל הכניסה הקובעת

גובה מבנה מוצע לפי הבקשה המוגשת 5 מ"ר גובה מדרגות 6.75 וגובה המעלית 8.25 מ"ר

מס' יחידת דיור מותר: 6 יחידות

מס' יח"ד מוצע לפי הבקשה המוגשת הוא 2 יח"ד

מספר קומות: 4 מעל הכניסה הקובעת – 1 מתחת הכניסה הקובעת

קווי בניה אחורי + צדדי + קדמי 3 מ"ר

קווי בניה בבקשה המוגשת הוא קדמי אחורי צדדי 3 מ"ר

ה מ ל צ ו ת :

לאשר את הבקשה להתיר בתנאים :
קיים בחזית המגרש הצפונית גדר שבתווי הדרך המסומן להריסה וגם כן מצד המזרחי של המגרש כי מסומן להריסה ומצד המערבי קיים קיר שבתווי זכות המעבר , תנאי להנפקת ההיתר הריסה מוקדמת לקיר הקיים בתווי הדרך

סעיף 4:

מספר בקשה: 20220065 תיק בניין: 3082

סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022

מבקש:

* מנסור אחסאן עבד אלכרים

בעל הנכס:

* חמדאן סנאן דיאב

עורך:

* בשארה פהמי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100001994451

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 1710.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7732 חלקה: 18 מגרש: 2 יעוד: תעשייה

תכנית: טר/3002

תאור בקשה

בניה חדשה

מפעל בטון

מ ה ו ת:

הקמת מפעל בטון + מ.מ.ד + גדר בטון

הערות בדיקה:**אחרי בקרה מרחבית**

הבקשה שהוגשה למשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה הינה להקמת מפעל בטון + ממ"ד + גדר בטון בגוש 7732

חלקה 18 הבקשה תואמת לתשריט חלוקה חמ2479+1 התואמת לתכנית המתאר המאושרת טר/3002 איזור תעשייה

קיים דוח פיקוח שנערך בתאריך 2022-10-6 על ידי מחלקת הפיקוח בוועדה המקומית המשקף המצב הקיים בשטח

נמצא כי על המגרש 2/18 קיימות סככות בחלק הדרומי של המגרש .

בחלק הצפוני של המגרש קיים עסק עץ וברזל לבניין ושתי סככות קטנות עפ"י התוכנית לא סגורות מסביב

בשטח של המגרש לשימוש חיתוך ברזל לבנייה וגם קיים גדר מבטון סביב המגרש .

הערה : קיים בשטח סככה שמסביב למגרש 2/18/1 וחלק הדרומי המזרחי של הסככה הינו בתוואי הדרך המאושרת

יש לציין שלפי תקנון תכנית האיזור התעשייה המאושרת טר/3002 לא קיים כל מניעה לאשר את הבקשה ,
יש לציין שהבקשה שהוגשה למשרדי הוועדה המקומית להקמת מפעל הבטון הינה באיזור מלאכה ותעשייה .**טבלת אחוזי בניה בשטח המבוקש מוצע + מותר**

סוג היעוד : אזור תעשייה ומלאכה

תוכנית טר/3002

מוצע בבקשה	מותר במתאר		
שטח המגרש 1500 שטח בניה מוצע 198.97 מ"ר	1.5 ד'		שטח מגרש
1			מספר מבנים
2	3 קומות		מספר קומות מותר
	50%		תכסית קרקע מרבית
	40% לקומה בשטחים		אחוז בניה לקומה

		עיקריים + 10 שטחי שירות	
11.5%		150%	סה"כ אחוזי בניה
34.69		20 מ'	רוחב חזית מינימאלי
5		לפי המסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי דרך
		לפי המסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי שביל
3		3 מ או 0 באישור מכבי אש וללא פתחים ובהסכמת השכן	מרווח צדדי
5		5	קו בנין אחורי
			מרווח בין 2 בניינים
			בניני עזר
			מרווח מקווי חשמל

ה מ ל צ ו ת :

לאשר את הבקשה בתנאי קבלת אישור :

- 1- איכות הסביבה
 - 2- מכבה אש
 - 3- משרד הבריאות
 - 4- אישור האגא
 - 5- צירוף נספח תנועה ע"י יועץ תחבורה
- והשלמת כל האישורים הנדרשים והרילונטס לאישור הבקשה

סעיף 5:

מספר בקשה: 20220072 תיק בניין: 8421

סדר יום מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022

מבקש:

♦ שתווי עלי

בעל הנכס:

♦ שתווי עלי

עורך:

♦ ע.מ.רויאל הנדסה ובניה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100001965334

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 395.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7760 חלקה: 65 מגרש: 21 יעוד: מגורים ב'

תכנית: תמ"ל 1060

תאור בקשה

הקלה או שימוש חורג

שימוש חורג

מ ה ו ת:

בית מגורים שתי יחידות דיור בשתי קומות קיים מוצע + פרסום הקלה בקווי בניין צדדי

מ.מ.ד + גדר

הערות בדיקה:

אחרי בדיקה מרחבית:

הוגשה בקשה למשרדי הוועדה המקומית בית מגורים שתי יחידות דיור בשתי קומות קיים מוצע + פרסום הקלה

הבקשה בגוש 7760 חלקה 65 תואמת תשריט חלוקה חמ-2548+2 התואם לתכנית המתאר המאושרת תמל 1060

קיים דוח פיקוח שנערך בתאריך: 23-10-2022 מטעם מחלקת הפיקוח במשרדי הוועדה המקומית ומבדיקה שנערכה

בנכס יצא כי המבקש הפסיק את כל העבודות ואין שינוי בשטח מהביקור האחרון מיום 27-09-2022 (רצפת בטון + עמודים)

- הבקשה הוגשה למשרדי הוועדה המקומית עם חריגות בקווי בניין ובתכנית הבנייה .

- נעשה פרסום להקלה בקווי בניה ובתכנית על ידי המבקש .

זכויות בניה בתכנית תמל 1060

מצב מותר	מצב מוצע קיים בבקשה
בניה מותרת לקומה 112% שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת – 40% שרות מעל הכניסה הקובעת 40% שרות מתחת הכניסה המותרת	שטח המגרש 395 מ"ר הבניין המבוקש הוא 2 יח"ד 2 קומות קומת קרקע 127 מ"ר 32% קומה א 127 מ"ר 32% שטח בניה מבוקש 254 אחוז בניה לכל הקומות 64% עקרי 25 שטח שירות 12%
גובה בניין 15 מ' מעל הכניסה הקובעת	גובה בניין מקסימאלי 9.70 מ"ר
מס' יח"ד דיור מותר 3 יחידות	2 יח"ד
מספר קומות: 4 מעל הכניסה הקובעת 1- מתחת כניסה קובעת	קומה מעל הכניסה הקובעת
קווי בניה קדמי – 3 מ"ר צדדי: 3 מ"ר אחורי 3	קדמי + צדדי + אחורי 3 מ"ר

עד הכנת סדר היום לא נתקבלו התנגדויות ואם יתקבלו התנגדויות בהקדם אנו מעבירים את

הבקשה לוועדת התנגדויות אשר תדון בבקשה

ה מ ל צ ו ת:

לאשר את הבקשה להיתר בתנאים של מחלקת הרישוי
במידה ויתקבלו התנגדויות הבקשה תוחזר לדיון .

סעיף 6:

מספר בקשה: 20220062 תיק בניין: 8331

סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022

מבקש:

* מנסור מוחמד עבד אלכרים קאדי

בעל הנכס:

* מנסור מוחמד עבד אלכרים קא

עורך:

* בשארה פהמי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100001983081

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 2320.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7765 חלקה: 79 מגרש: 43 יעוד: מגורים ג'

תכנית: טר/במ/3004

תאור בקשה

הקלה או שימוש חורג

מ ה ו ת:

שימוש חורג לקומות א - ו ממגורים לתעסוקה - משרדים ומרפאות + יחידת דיור בקומה ז

הערות בדיקה:**הערות פקיד רישוי:**

אחרי בדיקה מרחבית

הוגשה בקשה למשרדי הועדה המקומית שימוש חורג למבנה מסחרי, אחסנה, תעסוקה, מרפאות ומגורים בגוש 7765

חלקה 79 מגרש 43 הבקשה תואמת תשריט חלוקה מס' חמ-2525+1 התואם תכנית המתאר המאושרת טר-3004 יעוד

הקרקע הוא מגורים ג'

המבנה הוא מבנה מגורים 8 קומות מבוקש שימוש חורג לקומות א עד ו ממגורים לתעסוקה, משרדים ומרפאות

נעשה פרסום הקלה לבקשה.

לפי דוח הפיקוח שנערך בתאריך 2022-9-6

יש היתר בניה למבנה וחלק מהמבנה מסומן בהריסה נעשתה תוספת בניה לאחר קבלת היתר בחלק הקדמי הצפוני המערבי

של המגרש המבקש הגיש את הבקשה וסימן את המבנה בקומת קרקע להריסה המבנה בשלב סיום ופיתוח שטח.

- בעל הבקשה קבל היתר בניה מס' 5363 מתאריך 2022-01-30 לבית מגורים בן 8 קומות ל20 יח"ד עם חריגות באחוזי בנייה וסימון להריסה את הבנייה החורגת.
- הוגשה בקשה חדשה אחרי הנפקת ההיתר הנ"ל לשימוש חורג מקומה א- קומה ו ממגורים לתעסוקה ומשרדים ומרפאות למרות שבהיתר הקודם היה חריגות באחוזי הבניה המבקש הקיים מבנה בן קומה מצד הצפוני של המבנה שבהיתר הקודם גם כן היה מוצע חניה למבנה והוא סמן המבנה החדש להריסה.
- בעל ההיתר גם כן הגיש תוכנית מפורטת להכשרת הבניין הקיים התוכנית נשלחה לוועדה המחוזית להפקדה ועדיין לא נכנסה לישיבה בוועדה המחוזית.

תוכנית טר/במ/3004 סוג היעוד: מגורים ג

מוצא בבקשה	מועד במתאר	שטח מגרש
שטח המגרש הוא 2320 שטח הכולל המבוקש	מ-2000 ומעלה	

מספר מבנים			1722 מ"ר
מס' יחידות דיור	יקבע על ידי הוועדה		1
מספר קומות מותר	8 קומות		8 קומות
תכנית קרקע מרבית	35%		
אחוז בניה לקומה	35% לקומה 105% לכל הקומות		
סה"כ אחוזי בניה	105%		
רוחב חזית מינימאלי	כמסומן בתשריט		11.08 מצד מזרחי 58.32 מצד צפוני
ק.ב. קדמי כלפי דרך	כמסומן בתשריט		5
ק.ב. קדמי כלפי שביל	כמסומן בתשריט		
מרווח צדדי	5		3
קו בנין אחורי	6		
מרווח בין 2 בנינים	6		6
בניני עזר			
מרווח מקווי חשמל	נמוך 3 גבוה 5		

בתחום בניה קודם:

ת. חלוקה:

ה מ ל צ ו ת:

היות והמבנה הקיים חורג מההיתר שניתן על ידי הוועדה, ממליץ לחכות עד אישור המפורטת המקודמת לצורך הכשרת כל הבנייה הקיימת במגרש.

8409	מספר בקשה: 20220054 תיק בניין: 09/11/2022	סעיף: 7 סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022
------	--	---

מבקש:

• **עבד אלחי וגיה מחמוד**

בעל הנכס:

• עבד אלחי וגיה מחמוד

עורך:

• קאסם מגדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100001849181

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 1116.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7760 חלקה: 55 מגרש: 33 יעוד: מגורים ב'

תכנית: תמ"ל 1060

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

מ ה ו ת:

הקמת יחידת דיור קוטג' דו קומתי + גדר

הערות בדיקה:

רישוי זמין שלב בקרה מרחבית – הילין מנצור

הבקשה היא בניה חדשה הקמת יח"ד דיור דו קומתי + גדר בטון + ממ"ד בגוש 7760 חלקה 55 מגרש 33 התכנית תואמת

תשריט חמ/ 1+2549 התואם תכנית תמ"ל 1060 (מתחם 4) מצורף במערכת רישוי זמין תשריט חלוקה עם חתימת הבעלים

אחוזי הבניה לפי תקנון תכנית תמל 1060 היעוד הוא מגורים קווי בניה אחורי וצדדי וקדמי 3:00

קיים דוח פיקוח שנערך בתאריך 2022-08-1 נמצא כי קיים גדר מבלוק ובטון נראה שהקיר הקיים נמצא במקום הנכון .

ה מ ל צ ו ת:

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

סעיף 8:

מספר בקשה: 20220067 תיק בניין: 8428
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022

מבקש:

♦ אחים גאבר - אברהם גאבר

בעל הנכס:

♦ אחים גאבר - אברהם גאבר

עורך:

♦ קאסם מגדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100001447031

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 10130.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7764 חלקה: 28 מגרש: 2 יעוד: שטח חקלאי

תכנית: טר/ 3007

תאור בקשה

בניה חדשה

מבנה חקלאי

מ ה ו ת:

הקמת סככה חקלאית + גדר לאחסון ציוד חקלאי + מקרר לאחסון ירקות

הערות בדיקה:

אחרי בדיקה מרחבית :

הוגשה בקשה למשרדי הוועדה המקומית בשטח חקלאי גוש 7764 חלקה 28 מגרש 2 להקמת סככה חקלאית לאחסון ציוד

חקלאי + מקרר לאחסון ירקות + גדר .

לפי התכנית שהוגשה הבקשה הנ"ל חייבת להמלצת משרד החקלאות ואישור הוועדה המחוזית .

ולפי התקנון של תכנית טר/3007 לא מופיע דרישת קנ"ל .

קיים דוח פיקוח שנערך 13-09-2022 המשקף את המצב הקיים בשטח המצב העדכני היום בתרשים המגרש שהוגש קיים

גדר מבטון גובה בין 60 ס"מ עד 80 ס"מ המסומן בצהוב להריסה .

הבקשה הנ"ל נדונה בישיבת מליאת הוועדה הקודמת מס' 3-2022 בתאריך 28-09-2022 להקמת סככה חקלאית + גדר + מקרר לאחסון ירקות הוחלט להביא את הבקשה לדיון חוזר לאחר קבלת התייחסות משרד החקלאות .
נמסר למשרדי הוועדה המקומית התייחסות משרד החקלאות מהמבקש על כן הבקשה שובצה לישיבת הוועדה 4-2022 על פי החלטה הקודמת .

ה מ ל צ ו ת:

אחרי קבלת התייחסות משרד החקלאות אנו ממלצים לקבל התייחסות הוועדה המחוזית ולאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים ואישור הוועדה המחוזית .

גליון דרישות

הכללת כל חלקה

השימוש יהיה אך ורק שימוש חקלאי

- הגג יהיה גג קל (איסכורית)
- חתימת כל הבעלים הרשומים על הנכס
- אישור מכבי אש
- אישור משרד הבריאות
- קבלת אישור מהיחידה אזורית לאיכות הסביבה
- תצהיר בעלות
- חתימת העיריה
- חישובים סטטים והצהרת מהנדס
- תוכנית מדידה מעודכנת
- הריסת המסומן להריסה
- הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל
- תשלום אגרת רישיון בניה
- הסדר צנרת
- אישור משרד החקלאות
- קבלת אישור הוועדה המחוזית מרכז

סעיף 9:

מספר בקשה: 20220076 תיק בניין: 6172

סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022

מבקש:

* קאסם עמאר סלים

בעל הנכס:

* קאסם עמאר סלים

עורך:

* ח'יט יאסמין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100002107761

כתובת הבניין: טירה 1

שטח מגרש: 1049.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7733 חלקה: 11 מגרש: 6 יעוד: מגורים ג'

תכנית: ממ/1/920

תאור בקשה**תוספת**

מגורים

מ ה ו ת:

תוספת יחידת דיור בקומת קרקע + מ.מ.ד + גדר

הערות בדיקה:

הוגשה בקשה למשרדי הוועדה המקומית תוספת בניה בקומת קרקע יח"ד + ממ"ד + גדר

הבקשה תואמת תשריט החלוקה המאושר חמ- 5+735 התואם תכנית המתאר המאושרת ממ/1/920

בגוש 7733 חלקה 12 מגרש 11/50 .

קיים דוח פיקוח שנערך בתאריך 25/10/2022 על ידי מחלקת הפיקוח בוועדה המקומית ויצא כי אין התחלות עבודה בשטח בניה בהתאם לבקשה .

קיים תשריט חלוקה מאושר חמ-5+735 בגוש וחלקה הנ"ל המבקש הגיש בקשה לתוספת בניה בחלק המזרחי של המגרש

ויש לקבל חתימת בעל המגרש 11/52 שחלק מהמבנה של הבעל הנ"ל גולש במגרש 11/50 של המבקש .

יש לשמור על אחוזי בניה במגרש הנ"ל

זכויות בניה מבוקשות לפי התקנון של תכנית המתאר המאושרת ממ/1/920 .

מוצע	מותר
יח"ד אחת	מס' יחידות דיור מותר 2 קומות לכל הקומות
10% משטח הבנייה	בנייה מותרת לקומה 35%- 105% לכל הקומות
קומה אחד (תוספת בנייה)	מס קומות 3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת
13.10 מ"ר	רוחב חזית מינימלי 20 מ'
	קווי בנייה צדדי - 3 מ"ר קדמי 3 מ"ר אחורי 6 מ"ר
קדמי 5 לפי תשריט חמ-5+735 צדדי 3 ואחורי 6	

ה מ ל צ ו ת:

לאשר את הבקשה בתנאי חתימת שותף במגרש מס' 11/50 וחתימת בעל הבניין במגרש מס' 11/52 וסימון המסומן להריסה

2014	מספר בקשה: 20220023 תיק בניין: 09/11/2022	סעיף: 10 סדר יום מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202204 בתאריך: 09/11/2022
------	---	---

מבקש:

♦ **קאסם עבד אלעזיז עאהד**

בעל הנכס:

♦ קאסם עבד אלעזיז עאהד

♦ קאסם מאמון עאהד

עורך:

♦ גלגולי עאיד

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 612.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7779 חלקה: 15 **מגרש:** 1 **יעוד:** מגורים ג'

תכנית: ממ/1/920, טר/מק/5092

תאור בקשה

בניה חדשה

הקמת גדר

מ ה ו ת:

היתר לגדר מבטון

הערות בדיקה:

אחרי בדיקת בקרה מרחבית

הוגשה בקשה למשרדי הוועדה המקומית הבקשה הינה הקמת גדר מבטון הבקשה הוגשה לפי טר/מק/ 5092 המשנה את

תכנית המתאר המאושרת ממ/ 920 /1

הבקשה מסתמכת על תשריט חלוקה חדש שמוגש לאישור בישיבה זו, (1217) .

נתקבלה התנגדות ביום 21.7.22 . (ראמי נאסר)

הבקשה הנ"ל תקבל החלטה במלאת הוועדה לאחר שמיעת בעלי העניין .

ה מ ל צ ו ת:

המלצת המהנדס תינתן לאחר שמיעת בעלי העניין ובתיאום עם היועץ המשפטי.

4562	מספר בקשה : 20220075 תיק בניין : 09/11/2022 בתאריך : 202204	סעיף: 11 סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר : 202204 בתאריך : 09/11/2022
------	---	--

מבקש:

• בשארה מחמוד חליל עקפה

בעל הנכס:

• בשארה מחמוד חליל עקפה

עורך:

• ע.מ.רויאל הנדסה ובניה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100002093811

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 436.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7783 חלקה: 27 מגרש: 4 יעוד: מגורים ג'

תכנית: טר/במ/3006

תאור בקשה

תוספת

הקמת גדר

מ ה ו ת:

הקמת גדר

הערות בדיקה:

הוגשה בקשה למשרדי הוועדה המקומית להקמת גדר מבטון משלוש צדדים מצד צפוני + מזרחי ומערבי החלקה הנ"ל כלולה בתכנית המתאר המאושרת של טירה טר/3006 .
על פי התכנית הנ"ל ולפי תשריט חלוקה מאושר מס חמ- 2233 .
קיים גדר מצד הצפוני של המגרש 4/27 ומצפון הגדר הקיים קיים זכות מעבר שלא תואמת תכנית המתאר המאושרת על כן המבקש הגיש בקשה להקמת גדר בחלק הנ"ל .

ה מ ל צ ו ת:

המלצת מהנדס הוועדה תינתן לאחר קיום דיון בסוגייה בפני חברי הוועדה.

5944	תיק בניין :	מספר בקשה : 20220077	סעיף: 12
	09/11/2022	בטאריך : 202204	סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר :

מבקש:

• עיריית טירה

בעל הנכס:

• עיריית טירה

עורך:

• אבו רומי מוסטפא

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100002091191

כתובת הבניין: טירה

גוש וחלקה: גוש: 7773 חלקה: 20 מגרש: 100; חלקה: 21; 22 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור;

חלקה: 20 מגרש: 22

תכנית: טר/2267, ממ/1/920

תאור בקשה

בניה חדשה

ציבורי

מ ה ו ת:

בניית ספרייה עירונית בקומה א' מעל מבנה ציבורי (מבנה אל דיאפה) הקיים בהיתר בקומת קרקע + 2 ממ"דים בשטח של 68 מ"ר מעל בניין קיים סה"כ שטח 751 מ"ר

הערות בדיקה:

הוגשה בקשה למשרדי הועדה המקומית להקמת ספרייה כתוספת בקומה א מעל בניין בית הלוויות בגוש 7773 חלקות 22+21+20 המבקש היוזם הוא עיריית טירה . טר 2267

ה מ ל צ ו ת:

לאשר את הבקשה להיתר בתנאים של מחלקת ההנדסה בוועדה .

1194	תיק בניין :	מספר בקשה : 20220053	סעיף: 13
	09/11/2022	בית דין : 202204	סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר :

מבקש:

• אבו ח'יט ניזאם אחמד סאלח עווד

בעל הנכס:

• אבו ח'יט ניזאם אחמד סאלח ע

עורך:

• עיראקי אחמד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100001851241

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 170.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 8059 חלקה: 1 מגרש: 2 יעוד: מגורים ד'

תכנית: ממ/920/1

תאור בקשה

בית מגורים שתי קומות בניה חדשה

מ ה ו ת:

הריסת בניין קיים והקמת בית מגורים שתי קומות שתי יחידות דיור

הערות בדיקה:

הערות בדיקה שלב בקרה מרחבית :

והמגרש הנ"ל הינו בתכנית המתאר המאושרת ממ-920-1 באזור מגורים ד הוגשה בקשה בתאריך 24/07/2022 למשרדי הוועדה המקומית להריסת המבנה הקיים והקמת שתי יח"ד שתי קומות .

הערה: "פ הוראות ממ-920 יש להקים וועדת משנה שתבקר במקום בטרם ההכרעה בבקשה להיתר.

ה מ ל צ ו ת:

המלצת המהנדס תינתן לאחר קבלת המלצות וועדת המשנה

בכבוד רב
עו"ד מאמון עבד אל חי
יו"ר הוועדה