

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 202205 ביום רביעי תאריך 14/12/22 כ' כסלו, תשפ"ג בשעה 10:00

מוזמנים:

חברים:

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

נציגים:

מר' רחמים עדן	נציג כבאות
טימור מגרלי	נציג משרד הבינוי והשיון
מר' נאטור מוחמד	נציג הועדה המחוזית - רמלה
מר' ממדוח מצארווה	נציג משרד החקלאות
מר' יוסי סולהוב	נציג משרד הבריאות
מר' עיסא מאג'ד	נציג היחידה לאיכות הסביבה
גב' סיון פרקש + מר' ליאור	נציג משרד הפנים

סגל:

מר' בשארה בסאם	מזכיר טכני
גב' סמארה רשא	בודקת תכניות
גב' מנסור הילין	בודקת היתרים
מר' ג'מאל מנסור	מפקח בניה
מר' חאלד עיראקי	מבקר העיריה
מר' חאלד עקפה	יועץ ראש העיר
מר' מוניר נאסר	יועץ משפטי
מר' זוהיר קאסם	עו"ד

מס' דף: 2

נושאים כלליים :

1. אישור פרוטוקול ישיבת מליאת הוועדה מס' 202204 שהתקיימה ביום 9.11.2022

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1 10:30🕒	403-1044007	הארכת שביל ציבורי לצורך יצירת גישה למגרש סמוך בגוש 7773 חלקה 22	7773	22	22	4
2 10:30🕒	403-1154590	החזרת הפקעת יתר בגוש 7760 חלקה 44	7760	44	44	8
3 11:00🕒	403-1149087	החזרת הפקעת יתר בגוש 7760 חלקה 61	7760	61	61	12
4 12:00🕒	403-1116300	איחוד וחלוקה חלקה 77	7760	73	73	17
5 11:30🕒	403-1015585	ניוד שטחים	7780	39	39	22
6	חמ-2465 + 3	תשריט חלוקה	7782	34	34	27
7	חמ-2405 + 5	תשריט חלוקה	7778	51	51	28
8	חמ-1116 + 1	תשריט חלוקה	7779	21	21	29
9	חמ-2402 + 4	תשריט חלוקה	7765	15	16	30
10	חמ-2576		7779	7	7	31

סעיף: 1**תוכנית מפורטת: 403-1044007**

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022 בשעה: 10:30

שם: הארכת שביל ציבורי לצורך יצירת גישה למגרש סמוך בגוש 7773 חלקה 22

נושא: דיון בהתנגדויות

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 2,985,700.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	טר/2330

בעלי עניין:**ימגיש:**

עיריית טירה עיריית טירה

♦

אסלאם עיראקי

יזם:

עיריית טירה עיריית טירה

♦

אסלאם עיראקי

ימתכנן:

בשאר פהמי

♦

וסאם עיראקי

גושים וחלקות**חלקי חלקות:**

גוש: 7773 ח"ח 22

גוש: 7774 ח"ח 1, 2

מטרת הדיון

שמיעת ההתנגדויות

ההתנגדות: מר' גהאד פדילה.

גב' סברין אלעדס.

עו"ד עבד אלחי מוחמד

מטרות התכנית

- הארכת שביל ציבורי לצורך יצירת גישה למגרש סמוך בגוש 7773 חלקה 22

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		
בודק התוכנית:		
רשא סמארה		
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 403-1044007	שם התכנית: הארכת שביל ציבורי לצורך יצירת גישה למגרש סמוך בגוש 7773 חלקה 22	שטח התכנית: 2,985.700 דונם ,
גרסת הדפסה: הוראות: 5 תשריט: 5	מגיש התכנית: רשות מקומית – טירה	עורך התכנית: אדר' בשארה פהמי
	אסלאם עיראקי - פרטי	
כתובת: טירה – אזור צפוני		

גושים וחלקות:						
				7774	7773	גושים
				1-2	22	חלקי חלקות
עיקרי התכנית: א. מטרות התוכנית : הארכת שביל ציבורי לצורך יצירת גישה למגרש סמוך בגוש 7773 חלקה 22 ב. עיקרי הוראות התוכנית : (1) שינוי יעוד ש.ב.צ לשביל גישה (2) שינוי בקווי בנין						

מיקום התכנית:
התכנית המוצעת ע"ג תכנית מאושרת: טר/2330

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
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מ"ר	1,964.04	1,854.11	91.93	חל שינוי
מגורים ג'	מ"ר	465.22	465.22	0.00	
שביל	מ"ר	556.49	666.42	109.93	חל שינוי
	סה"כ	2985.76	2985.75	201.86	

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

א. תיאור כמותי (ייעודי קרקע) של המוצע בתכנית:				
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים מ"ר
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		1854.11	62.10	
מגו' ב'		465.22	15.58	
שביל		666.42	22.32	
	סה"ה	2985.76	100	

רקע :

עניינה של תכנית בסמכות מקומית להארכת שביל מאושר לצורך הנגשת מגרש מגורים ביעוד מגורים לפי סעיף 62 א (א) סק 2 ללא שינויים תכנוניים נוספים.
התכנית פורסמה להפקדה בתאריך , 17/8/22 נשלחה לעיון השר והיא נקבעה שלא טעונה אישורו ביום 31/7/2022 .
הוגשה התנגדות לתכנית :
המתנגד מר פדילה גהאד וסברין אלעדס באמצעות עו"ד עבד אל חי מוחמד :

תמצית ההתנגדות :

1. הליך יוזמת התכנית והעבודה עליה בא בחשאי מעו"ד והמתנגדים וזה כי התנהל הליך קודם לתכנית (עתירה מס' 32885-09-21 אשר נמחקה בהסכמה בין הצדדים
2. לפי טענת המתנגדים שהפרסומים נתלו צולמו והוסרו באותו יום ולא תוחזקו ע"פ חוק.
3. לפי טענת עו"ד עבד אלחי : התכנית אינה בסמכות ועדה מקומית אלה בסמכות המחוזית.
4. גזילת חלק מקרקע ציבורית וגזילתה לטובת אדם ללא זכות .
- העירייה נתנה אישור למר אסלאם לחרוג בבניה (אדם עברין בניה) .
5. למר אסלאם ישנה דרך ושביל שמשרת אותו ואין צורך בשביל אחר על חשבון הקרקע הציבורית .
6. סמכות הועדה המקומית להגדיל שטחי ציבור ולא צמצומם .
- 7 טרם פרסום התכנית וכתנאי להארכת השביל על היוזם להוציא היתר בניה כראוי

התכנית מובאת לדיון לצורך שמיעת המתנגדים והיוזמים .

המלצות

המלצות הצוות המקצועי יינתנו לאחר שמיעת הצדדים

סעיף: 2**תוכנית מפורטת: 403-1154590**

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022 בשעה: 10:30

שם: החזרת הפקעת יתר בגוש 7760 חלקה 44

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 4,991.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	תמל/1060

גבולות התכנית

מתחם 4 דרום

בעלי עניין:**ימגיש:**

פאידה קאסם

יזם:

פאידה קאסם

מתכנן:

וסאם עיראקי

יבעל עניין בקרקע:

פאידה קאסם

♦

מקום

טירה

גושים וחלקות**חלקות בשלמותן:**

גוש: 7760 חלקות: 44

מטרת הדיון

הדיון להמלצה בפני הועדה המחוזית

מטרות התכנית

שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח מגורים כתוצאה מהפקעת יתר.

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		תאריך: 30/11/22
בדוק התוכנית: עמאד חאג' פרח		
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 403-1154590	מגיש התכנית:	עורך התכנית:
שם התכנית: החזרת הפקעת יתר בגוש 7760 חלקה 44	קאסם פאדיה מוחמד	עיראקי ויסאם
שטח התכנית: 4.991 דונם,		
גרסת הדפסה - הוראות: 8 תשריט: 6		
כתובת:		
מתחם 4		

גושים וחלקות:

גושים	7760	7760			
חלקות בשלמותן	44				

				76		חלקי חלקות
--	--	--	--	----	--	---------------

מיקום התכנית

התכנית המוצעת ע"ג תכנית תמל/1060 (מתחם 4)

מטרת התכנית:

שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח מגורים כתוצאה מהפקעת יתר

עיקרי הוראות התכנית:

- (1) שינוי יעוד חלק משטח ציבורי פתוח בגודל 707 מ"ר ליעוד מגורים.
- (2) קביעת זכויות והוראות בניה.
- (3) הקטנת קווי בנין.

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

מצב מאושר



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	1321	1324.77	3.77	חל שינוי
דרך משולבת	מ"ר	254	253.78	0.22	-----
מגורים ב'	מ"ר	2265	2971.85	706.85	חל שינוי בשטח
שטח ציבורי פתוח	מ"ר	1152	421.56	730.44	חל שינוי בשטח
שביל	מ"ר		20		
סך הכל	מ"ר	4992	4991.96		

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

ב. תיאור כמותי (ייעודי קרקע) של המוצע בתכנית:				
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח + המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים מ"ר
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		1324.77	26.54	
דרך משולבת		253.78	5.08	
מגורים ב'		2971.85	59.53	
שביל		20	0.40	
ש.צ.פ		421.56	8.44	
סכ"ה		4991.96	100	

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

הערות לגבי השינוי המוצע	מאוסר ע"פ תוכנית מאושרת תמל/1060	מוצע ע"פ התוכנית מאושרת תמל/1060
-------------------------	----------------------------------	----------------------------------

מס' דף: 11

יעוד הקרקע	מגורים ב'	מגורים ב'	-
אחוזי בנייה עיקריים	112 % מעל הכניסה הקובעת	112 % מעל הכניסה הקובעת	
אחוזי בנייה לשטח שירות	40% משטח המגרש	40% משטח המגרש	
שטח כולל	152%	152%	
מספר קומות	4 מעל הכניסה הובעת ו אחת מתחת לכניסה	4 מעל הכניסה הובעת ו אחת מתחת לכניסה	
גובה מבנה	15	15	
תכנית קרקע	40%	40%	

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:	
תמל/1060	היחס הוא לשינוי בתכנית
טר/3004	שינוי

חות דעת מהנדס הוועדה

עניינה של תכנית לביטול חלק משטח ציבורי פתוח ע"י הקטנתו לטובת שטח המגורים בחלקה מס' 44 גוש 7760 במתחם 4 המאושר לפי תכנית וותמלית מס' תמ"ל/1060 . הטענה להפקעת יתר מהחלקה נתמכו ע"י צירוף חישובים שהוכנו ע"י המודד מטעם יוזמי התכנית ולפי שתי התכניות החלות בתחום התכנית (טר/3004+תמ"ל/1060) אחוז ההפקעה מהחלקה מס' 44 הינו כ- 54 % , על כן, מבוקש הקטנת שיעור ההפקע עד 40 % וזאת תוך כדי ביטול חלק מהשצ"פ המאושר בתמ"ל/1060 (הקטנה מ- 1152 מ"ר ל- 421 מ"ר) קרי הקטנה של 707 מ"ר מהשטח הציבורי . בנוסף התכנית מציעה הקטנת קווי בניין ושינוי החלוקה התבועית המאושרת בתכנית תמ"ל/1060 . יוזמי התכנית מבקשים תמיכת מליאת הוועדה לקידום התכנית ותיקון העוול שנגרם לבעלים עקב ההפקעה הכפולה שבוצעה בחלקתם לכן נדרש הגשת התכנית על ידי העירייה , וזאת לאור שהשטח הציבורי המבוקש הקטנתו בבעלות העירייה . חשוב לציין שהתכנית מוגשת כתכנית בסמכות הוועדה המחוזית בזמן שהתכנית סותרת סעיף 27 לחוק הותמ"ל כשהיא מציעה הקטנת שטח ציבורי מאושר מכוח תכנית ותמלית המחייב אישור התכנית המוגשת ע"י הוותמ"ל

המלצות

המלצת המהנדס תוצג בפני חברי הוועדה בהמהלך הדיון .

סעיף: 3**תוכנית מפורטת: 403-1149087**

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022 בשעה: 11:00

שם: החזרת הפקעת יתר בגוש 7760 חלקה 61

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 6,902.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	תמל/1060

גבולות התכנית

מתחם 4 דרום

בעלי עניין:**ימגיש:**

חליל קשוע

ואסים קשוע

ריאד קשוע

חליל קשוע

ואסים קשוע

ריאד קשוע

וסאם עיראקי

חליל קשוע

עיריית טירה

ריאד קשוע

ואסים קשוע

מקום

טירה

גושים וחלקות**חלקות בשלמותן:**

גוש: 7760 חלקות: 61

מטרת הדיון

המלצה בפני הועדה המחוזית

מטרות התכנית

שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח מגורים כתוצאה מהפקעת יתר.

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 בודק התוכנית: רשא סמארה		תאריך: 4/12/22
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 403-1149087 שם התכנית: : החזרת הפקעת יתר בגוש 7760 חלקה 61	מגיש התכנית: ואסים נהאד קשוע	עורך התכנית: עיראקי ויסאם

שטח התכנית : 6.902 דונם , גרסת הדפסה - הוראות : 8 : תשריט : 6	חליל נהאד קשוע ריאד נהאד קשוע	
כתובת :		
מתחם 4		

גושים וחלקות:						
גושים	7760					
חלקות בשלמות	61					
חלקי חלקות						

מיקום התכנית:

התכנית המוצעת ע"ג תכנית תמל/1060 (מתחם 4)

מטרת התכנית:

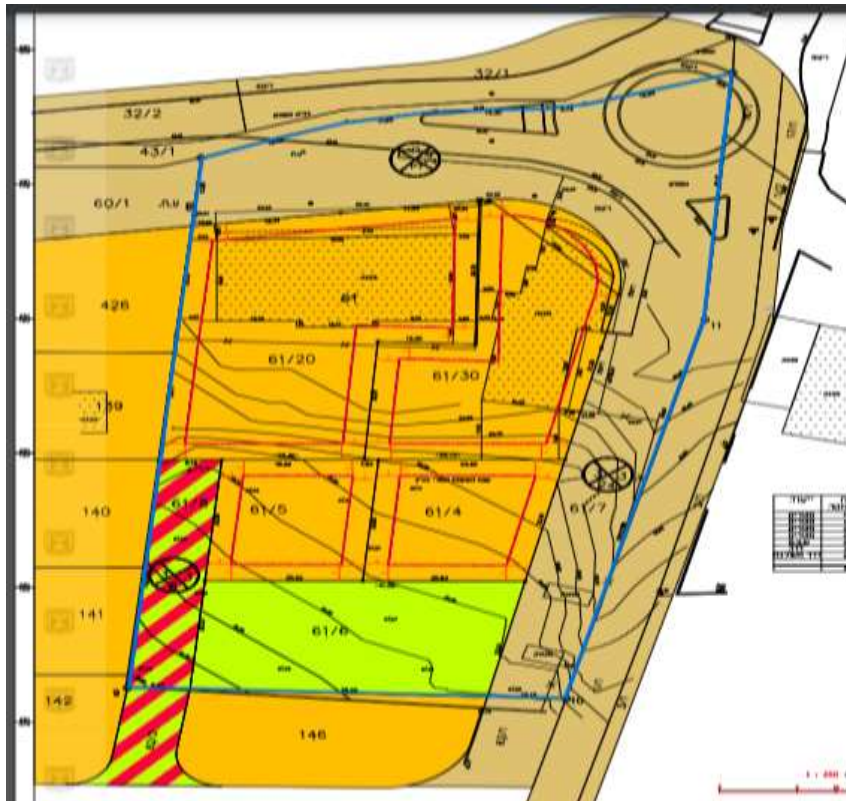
שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח מגורים כתוצאה מהפקעת יתר

עיקרי הוראות התכנית:

- 4) שינוי יעוד חלק משטח ציבורי פתוח בגודל 624 מ"ר ליעוד מגורים.
5) קביעת זכויות והוראות בניה.

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

מצב מאושר



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	2272	2272.51	0.51	
דרך משולבת	מ"ר	343	342.03	0.97	
מגורים ב'	מ"ר	3458	4083.37	625.37	חל שינוי בשטח
שטח ציבורי פתוח	מ"ר	829	204.36	624.67	חל שינוי בשטח
סך הכל	מ"ר	6902	6902.26		

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

ד. תיאור כמותי (ייעודי קרקע) של המוצע בתכנית:				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח + המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים מ"ר
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		2272.51	32.92	
דרך משולבת		342.03	4.96	
מגורים ב'		4083.37	59.16	
ש.צ.פ		204.36	2.96	
סכ"הכ		6902.27	100	

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

	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת מס' תמ/1060	מוצע ע"פ תוכנית מאושרת תמל/1060	הערות לגבי השינוי המוצע
יעוד הקרקע	מגורים ב'	מגורים ב'	-
אחוזי בנייה עיקריים	112 % מעל הכניסה הקובעת	112 % מעל הכניסה הקובעת	
אחוזי בנייה לשטח שירות	40% משטח המגרש	40% משטח המגרש	
שטח כולל	152%	152%	
מספר קומות	4 מעל הכניסה הובעת ו אחת מתחת לכניסה	4 מעל הכניסה הובעת ו אחת מתחת לכניסה	
גובה מבנה	15	15	
תכסית קרקע	40%	40%	

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:	
תמל/1060 טר/3004	היחס הוא לשינוי בתכנית שינוי

חוות דעת מהנדס הוועדה

התכנית במתחם 4 :

עניינה של תכנית לביטול חלק משטח ציבורי פתוח ע"י הקטנתו לטובת שטח המגורים בחלקה מס' 1 גוש 7760 במתחם 4 המאושר לפי תכנית וותמלית מס' תמ"ל/1060 .

הטענה להפקעת יתר מהחלקה נתמכה ע"י צירוף חישובים שהוכנו ע"י המודד מטעם יוזמי התכנית ולפי שתי התכניות החלות בתחום התכנית (טר/3004+תמ"ל/1060) אחוז ההפקעה מהחלקה מס' 61 הינו כ- 50% , על כן, מבוקש הקטנת שיעור ההפקע עד 40% וזאת תוך כדי ביטול חלקה מהשצ"פ המאושר בתמ"ל/1060 (הקטנה מ- 829 מ"ר ל- 204 מ"ר) קרי הקטנה של 624 מ"ר מהשטח הציבורי .

בנוסף התכנית מציעה הקטנת קווי בניין ושינוי החלוקה התבעית המאושרת בתכנית תמ"ל/1060.

יוזמי התכנית מבקשים תמיכת מליאת הוועדה לקידום התכנית ותיקון העוול שנגרם לבעלים עקב ההפקעה הכפולה שבוצעה בחלקתם לכן נדרש הגשת התכנית על ידי העירייה , וזאת לאור שהשטח הציבורי המבוקש הקטנתו בבעלות העירייה .

חשוב לציין שהתכנית מוגשת כתכנית בסמכות הוועדה המחוזית בזמן שהתכנית סותרת סעיף 27 לחוק הותמ"ל כשהיא מציעה הקטנת שטח ציבורי מאושר מכוח תכנית ותמלית המחייב אישור התכנית המוגשת ע"י הוותמ"ל .

המלצות

המלצת המהנדס תוצג בפני חברי הוועדה בהמהלך הדיון .

תוכנית מתאר מקומית: 403-1116300**סעיף: 4**

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022 בשעה: 12:00

שם: איחוד וחלוקה חלקה 77

נושא: דיון להפקדה

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 12,525.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

יחס	לתכנית
ללא שינוי	תמל/1060

גבולות התכנית

מתחם 4 טירה גובל בקיבוץ רמת הכובש

בעלי עניין:

ימגיש:

רשות מקומית טירה

יזם:

רשות מקומית טירה

ימתכנן:

מוחמד גאבר

מוחסן זחאלקה

ויסאם עראקי

גושים וחלקות**חלקי חלקות:**

גוש: 7760 ח"ח 73, 75, 76

גוש: 7760 ח"ח 77, 78, 82

גוש: 7760 ח"ח 93 ,

מטרות התכנית

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים .

הערות בדיוק**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:
בודק התוכנית : רשא סמארה		
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 403-1116300	מגיש התכנית: רשות מקומית טירה	עורך התכנית: מוחמד ג'אבר
שם התכנית : איחוד וחלוקה חלקה 77		
שטח התכנית : 12.525 דונם ,		
גרסת הדפסה - הוראות : 5. תשריט : 5		
כתובת: טירה		
אזור מערבי		

גושים וחלקות:

גושים	7760				
חלקות בשלמות					
חלקי חלקות	73,75-78,82,93				

עיקרי התכנית:

ג. מטרות התוכנית :

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים

ד. עיקרי הוראות התוכנית :

- 1) איחוד וחלוקה לפי סעיף 62 א (א) (1)
- 2) קביעה / שינוי בקווי בנין סעיף 62 א (א) (4)

מיקום התכנית:

התכנית המוצעת ע"ג תכנית מאושרת: תמל/1060 (מתחם 4)

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

מצב מאושר:



מצב מוצע



תרשים סביבה



1. 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	4000	4000.5	0.5	
מגורים ב'	מ"ר	6460	6527.07	0.07	
רצועת תשתיות	מ"ר	1457	1394.87	62.13	חל שינוי
שביל	מ"ר	87	87.64	0.64	
ש.צ.פ	מ"ר	521	515.8	5.2	
סכה"כ		12525	12525.88		

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

ו. תיאור כמותי (ייעודי קרקע) של המוצע בתכנית:				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים מ"ר
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		4000.5	31.94	
מגורים ב'		6527.07	52.11	
רצועת תשתיות		1394.87	11.14	
שביל		87.64	0.70	
ש.צ.פ		515.8	4.12	
סכה"כ		12525.87	100	

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

יעוד הקרקע	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת תמל/1060	מוצע ע"פ התוכנית	הערות לגבי השינוי המוצע
מגורים ב'	112% מעל הכניסה הקובעת שטח בניה	112% מעל הכניסה הקובעת שטח בניה	-
שטח שירות	40%	40%	
שטח כולל	152%	152%	

הערות לגבי עריכת התכנית:
לתוכנית צורף תשריט מצב קיים + מצב מוצע+ תקנון + טבלת איזון והקצאה

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:	
תמל/1060	ללא שינוי

סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :

עניינה של תכנית בסמכות הוועדה המקומית להסדרת החזקה על הקרקע תוך כדי חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים .
לתכנית צורפו טבלאות הקצאה ואיזון שלא כללו תשלומי איזון .
בנוסף לחלוקה, התכנית מציעה ניווד שטח ציבורי פתוח לאחר שנבנה בו מבנה מגורים למקום זמין יותר באותו חלקה .
התכנית מציעה גם שינוי תכנוני נוסף לשינוי בקווי בניין ללא תוספת אחוזי בנייה ו/או יחידות דיור .
לאור כל האמור לעיל ממליץ בפני חברי הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים כלהלן :

המלצות

להפקיד את התכנית לפי סעיף 85 לחוק התו"ב בכפוף להשלמת דרישות מהנדס הועדה וכפוף כדלקמן :

דרישות

1. יש לקבל הסכמת מועצת העיר על הגשת התכנית .
2. תא שטח 5091 ביעוד ציבורי יצורף לתא שטח מס' 5092 ותיקון מסמכי התכנית מסמכי התכנית בהתאם .
3. מימדי המגרשים וקווי הבניין יסומנו על גבי תשריט מצב מוצע.
4. סימון מבנים וחלקי המבנה החורגים לשטחי ציבור להריסה.
5. מסירת כתב התחייבות לשיפוי הוועדה בגין כל תביעה צפויה עקב אישור התכנית על ידי הוועדה .

סעיף: 5**תוכנית מפורטת: 403-1015585**

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022 בשעה: 11:30

שם: ניווד שטחים

נושא: דיון עקרוני.

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 1,884,000.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:**מגיש:**

מחמוד פדילה

טירה טירה

טירה טירה

מחמוד פדילה

בשורה פהמי

חאלד עאזם

יזם:**מתכנן:****גושים וחלקות****חלקי חלקות:**

גוש: 7780 ח"ח 39

מטרת הדיון

יון חוזר בתכנית לאחר דחייתה

מטרות התכנית

הסדרת דרך גישה למגרשים.

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

עורך חוות הדעת:		תאריך:
אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס העירייה		
בודק התוכנית :		
רשא סמארה		
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 403-1015585	מגיש התכנית:	עורך התכנית:
שם התכנית : ניוד שטחים	רשות מקומית	
שטח התכנית : 1886 דונם ,	פדילה מחמוד	בשארה פהמי
גרסת הדפסה - הוראות : 5 תשריט : 5	(פרטי)	
כתובת: טירה		
אזור מערבי		

גושים וחלקות:

גושים	7780				
חלקות בשלמות					
חלקי חלקות	39				
עיקרי התכנית:					
ה. מטרות התוכנית:					
הסדרת דרך גישה למגרשים					

ו. עיקרי הוראות התוכנית :

- (3) המרת שטח מיגורים ג' לדרך
- (4) המרת חלק משטח הדרך למגורים.
- (5) קביעת קווי בניה.
- (6) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בתחום התכנית לפי סעיף 62 א (א) 1

מיקום התכנית:



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

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
דרך מאושרת	מ"ר	374	256.7	חל שינוי
מגורים	מ"ר	1512	1461.99	חל שינוי
דרך מוצעת	מ"ר		165.31	
סכה"כ		1886	1884	

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

ה. תיאור כמותי (ייעודי קרקע) של המוצע בתכנית:				
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים מ"ר
		מ"ר	%	
דרך מאושרת		256.7	132.63	
דרך מוצעת		165.31	8.77	
מגורים ב'		1461.99	77.60	
סכה"כ		1884	100	

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

ייעוד הקרקע	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת מס' ממ 1/920	מוצע ע"פ התוכנית	הערות לגבי השינוי המוצע
מגורים ג'	35% לקומה מותר 3 ק על קרקע או מעל ק"ע מפולשת	35% לקומה מותר 3 ק על קרקע או מעל ק"ע מפולשת	-
שטח שירות	5%	5%	
שטח כולל	40%	40%	

הערות לגבי עריכת התכנית:
לתוכנית צורף תשריט מצב קיים + מצב מוצע + תקנון + טבלת הקצאה

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:	
ממ 1/920	שינוי

לא הוגשה תכנית בהסכמת הצדדים

סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :

רקע :
עניינה של תכנית שהוגשה בסמכות מקומית להסדרת נושא תכנוני וקנייני בין בעלי החלקה , והסדרה סטטוטורית לדרך קיימת בדרום החלקה.
התכנית הוגשה כתכנית חלוקה חדשה ללא שצורפו חתימות כל הבעלים בחלקה ,וללא צירוף טבלאות הקצאה ואיזון במידה ומדובר בחלוקה ללא הסכמה

התכנית נדונה בישיבת מליאת הוועדה מס' 202005 ביום 8.12.2022 והחלט דאז לדחות את התכנית והומלץ להגיש תכנית חדשה בהסכמת כל הבעלים :

התכנית הוחזרה לדיון לבקשת היוזם .

המלצת המהנדס :
לא ניתן לפתוח דיון חדש בתכנית שהוחלט לדחותה מקודם , בפני היוזם תעמוד האופציה להגשת תכנית חדשה עם מספר חדש .
מיותר לציין שלתכנית שנדחתה הוגשה התנגדות , שהושמעה בפני חברי הוועדה דאז .

המלצות
לדיון

סעיף: 6
תשריט חלוקה: חמ-2465 + 3
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022

שם: תשריט חלוקה

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 3,356.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

ימגיש:

מנסור מוסא

ימודד:

מנסור ג'לאל

מ ק ו ס

טירה

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 7782 ח"ח 34

מטרת הדיון

אישור התשריט

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

הצעת חלורה

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה

התשריט תואם תכנית מפורטת נקודתית מס' 403-0917500

1- התאמת התשריט לתכנית המפורטת הנ"ל

2- חתימת הבעלים

3- חתימת עירייה

4- התאמת התשריט לתשרטים גובלים

5- קווי ואחוזי בנייה חוקיים לבניינים קיימים

המלצות

ממלצים לאשר את התשריט בתנאים

דרישות

סעיף: 7
תשריט חלוקה: חמ-2405+5
 סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022

שם: תשריט חלוקה

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 759.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

ייוזם:

מנסור לינה

מנסור סוהא

עיראקי ויסאם

ימודד:

מ ק ו מ

טירה

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 7778 ח"ח 51

מגרשים לתכנית: 7 בחלקו מתכנית: טר/3005

מטרת הדיון

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 חלקי בתכנית המתאר טר-3005 בחלקה 51 גוש 7778 .

התשריט מציע גבול בעלות במגרש 7/51 – B/7/51 - A/7/51 , יש לציין שקיים קיר בצד הצפוני למגרש שבתווי הדרך .

1-התאמת התשריט לטר/3005

2- הריסת המסומן להריסה (הקיר שבתווי הדרך)

3- חתימת הבעלים

4- חתימת העירייה

5-התאמת התשריט לתשרטים גובלים

המלצות

ממלצים לאשר את התשריט

סעיף: 8
תשריט חלוקה: חמ-1116+1
 סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022

שם: תשריט חלוקה

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 477.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

ייוזם:

נאסר יוסף עאמר

ימודד:

עאזם חאלד

מ ק ו ס

טירה

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 7779 ח"ח 21

מגרשים לתכנית: 21/1 בחלקו מתכנית: טר/1227

מטרת הדיון

אישור התשריט

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 חלקי בגוש 7779 חלקה 21 מס' מגרש 21/1 התכנית החלה במקום הינה טר/1227 ששנתה חלק מהחלקה לפי

תכנית מפורטת ממ/9201 המגרש הנ"ל תואם התכנית החדשה המאושרת 1/1227 יש לציין שבקלדיסק קיים בנייה שבתווי הקלדיסק שסומנה בצהוב .

1- התאמת התשריט לטר 1227

2- חתימת הבעלים

3- התאמת התשריט לתשרטים גובלים

4- חתימת העירייה

5- הריסת המסומן להריסה

המלצות

ממלצים לאשר את התשריט

סעיף: 9
תשריט חלוקה: חמ-2402 + 4
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022

שם: תשריט חלוקה

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 3,065.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

• יוזם:

סולטאני סעיד מוחמד

• מודד:

מנסור גלאל

מ ק ו ס

טירה

ג ו ש י מ ו ח ל ק ו ת

חלקות בשלמותן:

גוש: 7765 חלקות: 15-16

מטרת הדיון

אישור התשריט

מ ט ר ו ת ה ת כ נ י ת

הצעת חלוקה

ה ע ר ו ת ב ד י ק ה

התשריט הנ"ל נדון בישיבת וועדה קודמת בתאריך 27/07/2022 והוחלט לשוב ולדון לאחר זימון כל הצדדים היות ונכח בדיון הנ"ל אך ורק מנסור גלאל.

המלצות

המלצת מהנדס הוועדה תינתן לאחר קיום דיון בתשריט

סעיף: 10
תשריט חלוקה: חמ-2576
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022

ר ש ו ת טירה
שטח התוכנית: 327.000 מ"ר
סמכות: סמכות ועדה מקומית

בעלי עניין:

ייוזם:

נאסר חסן שפיק

מ ק ו ם

גושים וחלקות

חלקות בשלמותן:

גוש: 7779 חלקות: 7

מטרות התכנית

הצעת חלוקה

הערות בדיוק

הוגש תשריט חלוקה בחלקה מס' 7 בגוש 7779 החלקה בגוש הנ"ל כלולה בתכנית המתאר המאושרת ממ/920/1 .
בשנת 1989 הוגשה תכנית מפורטת מס' 2122 שקבעה שהמגרש הינה מגרש אחד
יש לציין שחלק הגדול מהלכי הינו מופיע לטובת המוביל הארצי התשריט תואם התכנית טר/2122 יש לציין שהתשריט
הוגש ללא חתימת שותף במגרש .

המלצות

המלצת מהנדס הועדה תינתן לאחר קיום דיון בתשריט

דרישות

- 1- התאמת התשריט לתשרטים גובלים
- 2- חתימת הבעלים
- 3- חתימת עירייה
- 4- התאמת התשריט לתשרטים גובלים
- 5- התאמת התשריט טר/2122

מס' דף: 32

תאריך: 08/12/2022

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 202205 בתאריך: 14/12/22

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תשלום פקדון	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20220093	00/00/00	7769	8	1/8/5	בשורה מונדר חירי	טירה	33
2	20220084	00/00/00	7760	73	26	סולטאני מאמון עבד אלרחים	טירה	34
3	20220089	00/00/00	7760	73	73/21/1	קאסם אוסאמה אבראהים חליל	טירה	35
4	20220092	00/00/00	7776	39	6	פדילה חוסני עקל חוסני	טירה	36
5	20220074	00/00/00	7783	27	4	בשורה חוסניה	טירה	37
6	20220095	00/00/00	7760	63	71/1	קאסם אבראהים פכרי	טירה 77	39
7	20220096	00/00/00	7760	42	7	קאסם נאדר	טירה	40
8	20220098	00/00/00	7760	39	465	קאסם עבד אלמנאן סלים	טירה	42
9	20220075	00/00/00	7783	27	4	בשורה מחמוד חליל עקפה	טירה	43
10	20220097	00/00/00	7760	78	78/9/2	סולטאן נור מחמוד	טירה	44
11	20220047	00/00/00	7769	6	6/9/1	בשורה איהאב אחסאן סעדה	טירה	46

סעיף 1:

מספר בקשה: 20220093 תיק בניין: 8429
סדר יום מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022

מבקש:

* בשארה מונדר חירי

בעל הנכס:

* בשארה מונדר חירי

עורך:

* בשארה פהמי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100002009793

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 4353.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7769 חלקה: 8 מגרש: 1/8/5 יעוד: שטח חקלאי

תכנית: טר/3007

תאור בקשה

מבנים חקלאיים

מבנה חקלאי

מ ה ו ת:

היתר בניה לחממה - דגם חממות קשת

הערות בדיקה:

הוגשה בקשה למשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה היתר בניה לחממה קיימת (מצב קיים) חממת הבקשה תואמת לתכנית טר/3007 המאושרת המיועדת לבנייה חקלאית יש הצעת חלוקה חתומה על ידי הבעלים בחלקה. החממה חורגת את קווי הבניין מצד צפוני וצד מערבי ועורך הבקשה מסמן את החריגה להריסה בתכנית ההגשה בגרמושקה.

קיים דוח פיקוח נערך בתאריך 23-10-2022 על ידי מחלקת הפיקוח ונמצא כי קיימת חממה ללא היתר בניה ולא קיים גדר רשת עד תאריך 23-10-2022. נתקבלה התייחסות חיובית של משרד חקלאות. הערה: הבקשה הנ"ל תואמת תקנון טר/3007 בצירוף משרד חקלאות,

זכויות בניה

מותר	קיים בשטח
שטח החממה לא יעלה על 80% מגודל השטח ובלבד שיישמרו קווי בניין	שטח החממה לפי תכנית 2876 אחוז בנייה 66% יש חריגה מקו בנייה צפוני וקו בנייה מערבי המסומן להריסה
גובה גדר 1.50	גובה גדר רשת מוצע בשטח 1.50 בתכנית
קווי בנייה קדמי 15 מ"ר צדדי 3 מ"ר אחורי 3 מ"ר	קווי בנייה קדמי 15 מ"ר צדדי 3 מ"ר אחורי 3 מ"ר

ה מ ל צ ו ת:

ממלצים לאשר את הבקשה בתנאי אישור משרד ההחקלאות וקבלת אישור הוועדה המחוזית

סעיף 2:

מספר בקשה: 20220084 תיק בניין: 8410

סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022

מבקש:

* סולטאני מאמון עבד אלרחים

בעל הנכס:

* סולטאני מאמון עבד אלרחים

עורך:

* שביטה מוחמד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100002151751

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 600.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7760 חלקה: 73 מגרש: 26 יעוד: מגורים ב'

תכנית: תמ"ל 1060

תאור בקשה**בניה קיימת****מגורים****מ ה ו ת:**

בית מגורים דו משפחתי דו קומתי + מרתף + מ.מ.ד + גדר

הערות בדיקה:

אחרי בדיקה מרחבית:

הוגשה בקשה למשרדי הוועדה המקומית היתר 2 יח"ד בבית דו משפחתי במגרש 26 חלקה 73 גוש 7760 הבקשה תואמת תשריט חלוקה מאושר מס' חמ- 5+2531 התואם תכנית המתאר המאושרת תמל - 1060.

קיים דוח פיקוח אשר נערך בתאריך 8-11-2022 על ידי מחלקת הפיקוח בוועדה המקומית ונמצא כי מתבצעת עבודות בניה מבולקים ובטון ללא היתר בניה.

- 1- שלב הבנייה עד היום בניה מבולקים ובטון לפי יצקת חגורות בטון מעל הפתחים מסביב לבניין בקומה א
- 2- קומת קרקע בשלב אחרי יציקת גג
- 3- יש להתאים את התוכנית של קומת המרתף לפי מצב קיים בשטח.

הבקשה הוגשה למשרדי הוועדה המקומית והיא בשלב בניה

טבלת זכויות בנייה מותר ומוצע

מוצב	מותר
2 יח"ד	מס' יחידת דיור: 4 יח"ד
שטח הבנייה המוצב הכולל 600.14 ואחוז בנייה 98.56 %	שטח בנייה מותר 112% מעל הכניסה הקובעת - 40% שטח שירות מעל קומת כניסה הקובעת - 40% מתחת הכניסה הקובעת
19.21%	תכנית 40%
גובה בניין מעל הכניסה הקובעת 3.80 עם מעקה הגג גובה הבניין עם הכניסה הקובעת המוצב 6.80	גובה בניין מעל הכניסה הקובעת 15
קווי בנייה צדדי 3 מ' קדמי 3 מ' אחורי 3 :	קווי בנייה צדדי 3 מ' קדמי 3 מ' אחורי 3 מ'
רוחב בין הבניינים 6 מ'	רוחב בין הבניינים 6 מ'

הערה: הבקשה הנ"ל תואמת תכנית מתאר תמל 1060 וקיים תשריט חלוקה מאושר חמ- 5+2531 על פי דוח הפיקוח מתבצעת עבודה בשטח שתואמת המצב הקיים עם תיקונים טכניים שייבצעו אחרי הישיבה.

ה מ ל צ ו ת:

ממלצים את הבקשה בתנאי מילוי כל התנאים הרלוונטים הנדרשים ותשלום אגרות הבנייה ואישור האגה

סעיף 3:

מספר בקשה: 20220089 תיק בניין: 8431
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022

מבקש:

♦ **קאסם אוסאמה אברהם חליל**

בעל הנכס:

♦ **קאסם אוסאמה אברהם חליל**

עורך:

♦ **קאסם מגדי**

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100002176011

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 544.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7760 חלקה: 73 **מגרש:** 73/21/1 **יעוד:** מגורים ב'

תכנית: תמ"ל 1060

תאור בקשה

בניה חדשה

מ ה ו ת:

הקמת יחידת דיור קוטג' דו קומתי

הערות בדיקה:

הוגשה בקשה למשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה להקמת יח"ד 2 קומות בחלקה מס' 73/21/1 בגוש מס' 7760
הבקשה תואמת תשריט חלוקה מס' חמ- 3+2531 המאושר התואם תכנית המתאר תמל 1060

קיים דוח פיקוח שנערך בתאריך 29-11-2022 על ידי מחלקת הפקוח בוועדה המקומית נמצא כי אין התחלות בנייה
בשטח המבוקש ויש לציין שקיים גדר מבטון מ שלוש צדדים דרומי – מזרחי – מערבי בגובה כ- 180 ס"מ ע"פי תוכנית
מדידה

זכויות בניה מותר ומוצע

מוצע	מותר
יח"ד אחת	מס' יח"ד 4 יח"ד
הבניין 2 קומות	מס' קומות מותר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת 1-
גובה הבניין מעל הכניסה הקובעת 6.4 סך הכל גובה הבניין הוא 9.70	גובה בניין 15 מ' גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת
קווי בנייה קדמי: 3 מ' קווי בניין צדדי 3 : מ' קווי בניין אחורי: 3 מ'	קווי בנייה קדמי: 3 מ' קווי בניין צדדי 3 : מ' קווי בניין אחורי: 3 מ'
שטח המגרש 544 שטח הבניין המבוקש 280 ואחוז בנייה לכל הבניין 52%	112% שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת 40% שטח שירות מעל הכניסה הקובעת 40% שירות מתחת לכניסה הקובעת

הבקשה שהוגשה תואמת את תכנית מתאר המאושרת במקום ותשריט חלוקה חתום על ידי כל הבעלים .

ה מ ל צ ו ת:

ממלצים לאשר את הבקשה בתנאי מילוי כל התנאים הרלוונטים הנדרשים

סעיף 4:	מספר בקשה: 20220092	תיק בניין: 8433
סדר יום מליאת הועדה המקומית	ישיבה מספר: 202205	בתאריך: 14/12/2022

מבקש:

♦ פדילה חוסני עקל חוסני

♦ פדילה רמי עקל חוסני

בעל הנכס:

♦ פדילה חוסני עקל חוסני

♦ פדילה רמי עקל חוסני

עורך:

♦ קאסם חסן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100002185581

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 491.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7776 חלקה: 39 מגרש: 6 יעוד: מגורים ד' מיוחד

תכנית: ממ/1/920

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

מהות:

בית מגורים קוטג' דו קומתי דו משפחתי + ממ"דים + גדר + חניה

הערות בדיקה:

הוגשה בקשה למשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה לבית מגורים קוטג' דו קומתי דו משפחתי + ממ"דים + גדר + חניה

בגוש בנוי וחלקה בנוי הבקשה תואמת תשריט חלוקה חמ- 1+392 התואם תכנית המתאר ממ/1/920 .

לפי הבקשה יש חריגה מקווי בנייה מצד מערבי עורך הבקשה סימן את החריגה להריסה ולפי תקנון תכנית המתאר

ממ/1/920 מותר לבנות על קו אפס .

התכנית שהוגשה לשתי יח"ד קיים משקפת את הבנייה בשטח עם סימון המרפסות החורגת את קווי בנייה מצד מערבי

המלצות:

ממלצים את הבקשה בתנאי מילוי כל התנאים הרלוונטים הנדרשים

סעיף 5:

מספר בקשה: 20220074 תיק בניין: 3743
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022

מבקש:**בשורה חוסניה**

בשורה סלאח

בעל הנכס:

בשורה חוסניה

בשורה סלאח

עורך:

ע.מ.רויאל הנדסה ובניה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100002093361

כתובת הבניין: טירה

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

תכנית: טר/במ/3006

תאור בקשה

בניה קיימת מוצעת

חינוך

מ ה ו ת:

בית מגורים 2 יחידות דיור 2 קומות (קיים מוצע) + גדר

הערות בדיקה:

הוגשה בקשה למשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה אל- טירה רישוי שתי יח"ד דיור שתי קומות + ממ"ד + גדר מבטון

(קיים מוצע) בגוש 7783 חלקה 27 מגרש 4

הבקשה תואמת תשריט חמ- 2233 התואם תכנית המתאר המאושרת טר/3006 יש חריגה מקווי בנייה מצד צפוני

וצד דרומי .

נעשה **פרסום הקלה** לשני הצדדיים בתאריך 8-11-2022 ועד תאריך היום לא התקבלו התנגדויות על הבקשה הנ"ל .**קיים דוח פיקוח** שנערך בתאריך 26-10-2022 ונמצא כי אין התחלת עבודה במקום וכי המבנה תואם את הבקשה הנ"ל

תוכנית טר/במ/3006 סוג היעוד: מגורים ג

קיים בבקשה בבקשה	מותר במתאר	שטח מגרש
מ772	מ600 ומעלה	שטח מגרש
1		מספר מבנים
יח"ד2	6	מס' יחידות דיור
הבניין המבוקש 2 קומות	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	מספר קומות מותר
20%	35%	תכנית קרקע מרבית
קומת קרקע 19% וקומה א 20%	35% לקומה 105% לכל הקומות	אחוז בניה לקומה
39% לכל הבניין	105%	סה"כ אחוזי בניה
36.50 לפי התשריט	16או כמסומן בתשריט	רוחב חזית מינימאלי
5	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי דרך
3	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי שביל
3	3	מרווח צדדי
	5	קו בנין אחורי

6		6	מרווח בין 2 בניינים
			בנייני עזר
		נמוך 3 גבוה 5	מרווח מקווי חשמל

הוגשה בקשה למצב קיים בגוש ובחלקה הנ"ל על פי תשריט חלוקה מאושר המבקש הגיש את הבקשה לפי מצב קיים הקמת גדר מצד צפוני .
יש לציין שהגדר המבוקש מצד הצפוני תואם תשריט חלוקה מאושר עם הקמת הגדר
הגדר הקיים מצד צפון הינו בתוך המגרש .

ה מ ל צ ו ת :

ממלצים לאשר את הבקשה בתנאי תיקונים ואישורים הרלוונטים הנדרשים

סעיף 6:

מספר בקשה: 20220095 תיק בניין: 8435

סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022

מבקש:* **קאסם אברהמים פכרי****בעל הנכס:**

* קאסם אברהמים פכרי

עורך:

* שביטה מוחמד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100002215961

כתובת הבניין: טירה 77

שטח מגרש: 382.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7760 חלקה: 63 מגרש: 71/1 יעוד: מגורים ב'

תכנית: תמ"ל 1060

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

מ ה ו ת:

הקמת יחידת דיור קוטג' דו קומתי + מ.מ.ד + גדר

הערות בדיקה:

הוגשה בקשה למשרדי הוועדה המקומית לרישוי יחיד דיור קוטג' דו קומתי + מ.מ.ד + גדר בגוש 7760 חלקה 63 מגרש 71/1 הבקשה תואמת תשריט חלוקה חמ- 2572 המאושר התואם תכנית המתאר המאושרת תמל 1060/

קיים דוח פיקוח שנערך בתאריך 16-11-2022 על ידי מחלקת הפיקוח בוועדה המקומית ונמצא כי יש התחלות בנייה בכך שהוא יצק רצפת בטון. הוגשה בקשה חדשה למבנה קיים (רצפת בטון) ומבדיקה שנערכה בתאריך 16-11-2022 יש התחלות עבודות בנייה מעל רצפת בטון, העבודות מבלוקים ובטון תואמות את הבקשה שהוגשה לוועדה המקומית על המתכנן להראות את הרצפה והקירות שבבנייה לפי מצב קיים ..

הערה: הבקשה שהוגשה למשרדי הוועדה תואמת את המצב הקיים בשטח.

מוצק לפי הנתונים בבקשה	מותר לפי תכנית תמל 1060/ לפי הנתונים בתיק המידע
שטח המגרש 382 שטח בנייה מבוקש 228.24 אחוז בנייה לכל הבניין 59.75 %	שטח בנייה 112% מעל הכניסה הקובעת 40% מעל הכניסה הקובעת 40% מתחת לכניסה הקובעת
28.31%	תכנית 40%
בית מגורים קוטג' 2 קומות	מס' קומות מקסימלי: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת 1- קומה מתחת לכניסה הקובעת.
קווי בנייה 3 מ' מכל הצדדים	קווי בנייה 3 מ' מכל הצדדים

ה מ ל צ ו ת:

ממלצים לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטים הנדרשים והערות מהנדס הוועדה

סעיף 7:

מספר בקשה: 20220096 תיק בניין: 8436
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022

מבקש:* **קאסם נאדר****בעל הנכס:*** **קאסם נאדר****עורך:*** **קאסם מגדי****סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100002234891

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 836.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7760 חלקה: 42 **מגרש:** 7 **יעוד:** מגורים ג'**תכנית:** טר/במ/3004**תאור בקשה****בניה חדשה****מגורים****מ ה ו ת:****הקמת בית מגורים דו משפחתי דו קומתי + מ.מ.דים + גדר****הערות בדיקה:**

הוגשה בקשה למשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגוש 7760 חלקה 42 מגרש 7 להקמת בית מגורים דו משפחתי דו קומתי + מ"מדם + גדר
הבקשה תואמת התשריט החלוקה המאושר חמ/2467 התואמת תכנית המתאר טר-3004 המאושרת .

קיים דוח פיקוח בתאריך 4-12-2022 שנערך על ידי מחלקת הפיקוח בוועדה המקומית ויצא כי אין התחלות בנייה במקום .

הערה : הבקשה תואמת תשריט החלוקה המושר עם סימון קו בעלות במגרש שבנדון על כן יש לקבל חתימת השוטף במגרש

תוכנית טר/במ/3004 סוג היעוד : מגורים ג

מוצע בבקשה	מותר במתאר	שטח מגרש
836 מ שטח בנייה מבוקש 240 מ'	600 ומעלה	
		מספר מבנים
2	6	מס' יחידות דיור
2 קומות לכל יח"ד	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	מספר קומות מותר
13%	35%	תכנית קרקע מרבית
	35% לקומה 105% לכל הקומות	אחוז בניה לקומה
28%	105%	סה"כ אחוזי בניה
	16או כמסומן בתשריט	רוחב חזית מינימאלי
5	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי דרך
4	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי שביל
המגרש הוא מגרש פינתי	3	מרווח צדדי
3	5	קו בנין אחורי
	6	מרווח בין 2 בניינים
		בניני עזר
	נמוך 3 גבוה 5	מרווח מקווי חשמל

המלצות:

ממלצים לאשר את הבקשה לפי הערות מהנדס הוועדה ומילוי כל התנאים הרלוונטים הנדרשים

סעיף 8:

מספר בקשה: 20220098 תיק בניין: 8414
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022

מבקש:* **קאסם עבד אלמנאן סלים****בעל הנכס:**

* קאסם עבד אלמנאן סלים

* בשארה נאילה

עורך:

* קאסם מגדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100002252301

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 828.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7760 חלקה: 39 **מגרש:** 465 **יעוד:** מגורים ב'**תכנית:** תמל"1060**תאור בקשה****בניה חדשה****מגורים****מ ה ו ת:****בית מגורים 4 קומות 4 יח"ד קיים מוצע + מ.מ.דים + גדר****הערות בדיקה:**

הושה בקשה למשרדי הוועדה המקומית לרישוי 4 יחידות דיור קיים מוצע בגוש 7760 חלקה 39 התואמת תשריט חלוקה

חמ/ 2310+4 התואמת תכנית המתאר /1060 .

קיים דוח פיקוח בתאריך 6-12-2022 שנערך על ידי מחלקת הפיקוח בוועדה המקומית נמצא כי קיים בניין מ4 קומות במצב שלדי המבנה הקיים תואם את הבקשה .
יש לציין שקיים מבנה צמוד בקיר משותף בקומת קרקע לבעלים אחרים .

קיים מוצע לפי הבקשה	מותר לפי תכנית המתאר תמל /1060
28% לכל קומה 240מ' לכל קומה	בנייה מותרת לקומה : 112% שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת – 40% שטח שירות מעל הכניסה הקובעת 40% מתחת לכניסה הקובעת
4 קומות 4 ח"ד	מס' קומות 4 קומות מעל הכניסה הקובעת 1- קומה מתחת לכניסה הקובעת
3 מ' משלוש צדדים ומצד מערבי צמוד קיר משותף בקומת קרקע	קווי בנייה קדמי 3 צדדי 3 אחורי 3

ה מ ל צ ו ת:

ממלצים לאשר את הבקשה בהתאם לתקנון תכנית המתאר החלה במקום תמל 1060 ובתנאי אחוזי בנייה חוקיים לבניינים הקיימים והערות מהנדס הוועדה

סעיף 9:	מספר בקשה: 20220075	תיק בניין: 4562
סדר יום מליאת הועדה המקומית	ישיבה מספר: 202205	בתאריך: 14/12/2022

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 .

התיק הנ"ל נדון בישיבת הוועדה המקומית מתאריך 9/11/2022 להקמת גדר והוחלט להעביר הבקשה לוועדת משנה שתבקר במקום הועדה מורכבת מהחברים 1- חוסאם סולטאן 2- באסם פדילי 3- מחמוד בשארה הועדה בקרה במקום וההחלטה תתקבל במליאת הוועדה הבא

ה מ ל צ ו ת:

המלצת מהנדס הוועדה תינתן לאחר קיום דיון בסוגייה בפני חברי הוועדה.
להלנת וועדת משנה שבקרה במקום

8430	מספר בקשה: 20220097 תיק בניין: 14/12/2022	סעיף: 10 סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022
------	--	--

מבקש:

• סולטאן נור מחמוד

בעל הנכס:

• סולטאן נור מחמוד

עורך:

• קאסם מגדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 1000021494833

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 729.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7760 חלקה: 78 מגרש: 78/9/2 יעוד: מגורים ב'

תכנית: תמ"ל 1060

תאור בקשה

בניה חדשה

מגורים

מהות:

יחידת דיור קוטג' דו מפלסי קיים מוצע + מ.מ.ד + גדר

הערות בדיקה:

הוגשה בקשה למשרדי הוועדה המקומית יח"ד דו קומתי + ממ"ד + גדר בגוש 7760 חלקה 78/9/2 קיים דוח פיקוח בתאריך 4-12-2022 שנערך על ידי מחלקת הפיקוח ומבדיקה שנערכה בנכס נמצא כי קיים מבנה במצב שלד בקומת קרקע וחלק בקומה א- על המתכנן להתאים את התכנית לפי הערות מחלקת הפיקוח

התקבלה התנגדות על ידי גב' חאתמה חסנין

ה מ ל צ ו ת:

יש להעביר את הבקשה לוועדת התנגדיות

סעיף: 11	מספר בקשה: 20220047	תיק בניין: 3410
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202205 בתאריך: 14/12/2022		

מבקש:

♦ בשארה איהאב אחסאן סעדה

בעל הנכס:

♦ בשארה איהאב אחסאן סעדה

עורך:

♦ בשארה פהמי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 1907.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7769 חלקה: 6 מגרש: 6/9/1 יעוד: שטח חקלאי

תכנית: טר/3007

תאור בקשה

בניה חדשה

מבנה חקלאי

מ ה ו ת:

הקמת מחסן חקלאי + סככה חקלאית + גדר רשת

הערות בדיקה:

התאמת הבקשה להיתר קודם הבקשה תואמת תכנית טר- 3007 המיועדת לבניי חקלאית

ה מ ל צ ו ת:

המלצת מהנדס הוועדה תינתן לאחר קיום דיון בבקשה

גליון דרישות

קבלת אישור הוועדה המחוזית בהתאם למגבלות סעיף 28 ב' שהוטל על הוועדה המקומית