

**פרוטוקול החלטות ישיבת מליאת הועדה המקומית**

ישיבה מספר: 202403 ביום שני תאריך 29/07/24 כ"ג תמוז, תשפ"ד בשעה 10:00

**השתתפו:**

**חברים:**

מ.מ ראש העיר	מר' עבד אלחי מאמון
סגן ראש העיר	מוחמד דעאס
מ.מ ראש העיר	עיראקי סאמח
סגן ראש העיר	נאסר וליד
משנה ראש העיר	סולטאן חוסאם
משנה ראש העיר	מנסור מוהנד
חבר	נאסר מג'די
חבר	מנסור ראני
חבר	מר' פאדי סמארה
חבר	מר' תמים נאסר
חבר	מר' ראייף עקפה
חבר	מר' סאמר מדחת סמארה
חבר	עיראקי פאדי
חבר	מר' עבד אלסלאם קשוע

**נציגים:**

נציגי משרד הפנים	גב' סיון פרקש + מר' ליאור
נציגי היחידה לאיכות הסביבה	מר' עיסא מאג'ד

**סגל:**

מהנדס העיר	מר' עימאד חאג' פרח
מנהל הועדה	מר' בשארה בסאם
בודקת היתרים	גב' מנסור הילין
יועץ משפטי	מר' מוניר נאסר
יועץ ראש העיר	מר' חאלד עקפה

**נעדרו**

**חברים:**

חבר	מר' ג'ימאל מטר
חבר	סולטאן ראני

**נציגים:**

נציג משרד החקלאות	מר' ממדוח מצארווה
נציג משרד הבינוי והשכון	טימור מגרלי
נציג כבאות	מר' רחמים עדן
נציג משרד הבריאות	מר' יוסי סולהוב
נציגת לשכת תכנון חמוזית	גב' אורית פיילר
נציג הועדה המחוזית - רמלה	מר' נאטור מוחמד

**סגל:**

בודקת תכניות	גב' סמארה רשא
מפקח בניה	מר' ג'ימאל מנסור
מבקר העיריה	מר' חאלד עיראקי
עו"ד	מר' זוהיר קאסם

## נושאים כלליים

1. אישור פרוטוקול ישיבת מליאת הוועדה 2024-2 אשר התקיימה בתאריך 06/05/2024

החלטה : חברי הוועדה מאשרים פה אחד את פרוטוקול ישיבת מליאת הוועדה 2/2024

2. דיון בהכנת בתכנון מפורטת בגוש : 7784 חלקה 44,45  
המתכנן : נעים פדילה יציג אותה ויסביר מה השינוי שעשה אותו ומה מטרת התכנית

בתאריך 29/07/2024 הוחלט להוריד את התכנית מסדר היום לאחר שהמתכנן נעים פדילה לא נכח בדיון  
בתאריך 31/07/2024 היה השלמה לישיבת מליאת הוועדה 3/2024 והובא התכנית לדיון  
עורך הבקשה נעים פדילה נכח בדיון המבקש מר' מחמד חליל מסרי נכח בדיון  
נעים פדילה : הציג את התכנית ואת מטרת התכנית בפני יו"ר הוועדה וחברי הוועדה הוא מבקש  
מהעירייה שתהיה היוזמת לתכנית המפורטת ובא היום לדיון כדי להציג את בקשתו מול חברי  
הוועדה מתוך שיש בעלים בשטח שאין להם טאבו חוץ מזה יש שטח ציבורי שבבעלותה של  
העירייה .  
גם גלאל מנצור : מהנדס תחבורה גם הדגיש את הנקודות החשובות בתכנית המפורטת

סוכם : מאמון עבד אלחי יו"ר : העירייה תבדוק היתכנות אישור ההצעה התכנוני אחרי שתוגש  
תכנית מסודרת לוועדה המקומית

מהנדס העיר : בשבילי אין מדובר בתכנית שמוגשת לדיון בפני המליאה המדובר בסקיצה  
רעיוני ללא מספר תכנית, לכן לא אוכל להתייחס לה באופן פורמלי .

3. בקשת פיצוי לגבר ניהאיה סולטאן בחלקה 24 גוש 7760 .  
החלטה : להוריד מסדר היום עד שמחלקת ההנדסה תבדוק בדיקה חוזרת את הנושא

4- אישור תכנית הבינוי לשכונת טירה דרום

מהלך הדיון וההחלטה מעודכנות בבקשה מס' 20240063 תיק בנייה 8574

5-גוש 7774 חלקה 14 המבקשת מהא סמארה  
מהא סמארה נכחה בדיון אחרי שהוזמנה על ידי יו"ר להציג את הבעיה שלה בפני חברי הוועדה  
היא טוענת השכנים בנו בדרך שהיא עוברת ממנה ולא מסכמים שהיא תעבור מדרך החלופית  
ולפי משאמר חבר חוסאם סולטאן הוא נסה לפתור הבעיה בניהם ולא הצליח חוסאם סולטאן  
אמר השכנים בשטח חייבים להגיש תכנית מפורטת בהסכמת כל הצדדים כדי לפתור את בעיית  
הדרך ולתת למבקשת לעבור .

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	403-1006469	הזת שטח ציבורי למגורים ב' ומגורים ב' לשטח ציבורי	9381	39	39	4
2	403-1272673	תגבור זכויות בניה והוספת יח"ד למגרש 43 חלקה 79	7765	79	79	10
3	403-1301506	שינוי בבנוי ובזכויות לבית מגורים	7781	61	61	15
4	403-1144450	איחוד וחלוקה גוש 7783 חלקה 6 וחלקה 5	7780	1	1	20
5	403-1185453	התחדשות עירונית רמות עמל-טירה	7773	20	20	27
6	403-1294859	חיבור צפוני לכביש 553 - טירה	7766	40	40	35
7	403-1358308	הצרכת שטחים בטירה	7765	42	42	41
8	תצ"ר-2581	תצ"ר	7775	17	17	48
9	תצ"ר-2580	תצ"ר	7780	55	60	49
10	חמ-944 + 7	תשריט חלוקה	7774	11	11	50
11	חמ-2551 + 5	תשריט חלוקה	7760	78	78	51
12	תצ"ר-2553 - 1	תשריט חלוקה	9383	45	45	52
13	חמ-2311 + ב	תשריט חלוקה	7782	40	40	53
14	חמ-2579 + 1	תשריט חלוקה	9380	62	62	54
16	תצ"ר-2583	(תשריט חלוקה)	7774	14	14	55
17	תצ"ר-2582	תצ"ר	7765	18	18	56

**סעיף: 1****תוכנית מפורטת: 403-1006469**

פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024 בשעה: 10:30

**שם:** הזזת שטח ציבורי למגורים ב' ומגורים ב' לשטח ציבורי  
נושא: דיון בהתנגדויות

ר שות טירה

שטח התוכנית: 12,778.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

גרסת הוראות: 18 גרסת תשריט: 18

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
שינוי	תמל/1060
כפילות	תממ/3/21

**בעלי עניין:**

**מתנגד:**

- קאסם מאהר
- קאסם חמאדה
- קאסם (בסון) רחמה

**מגיש:**

- רפאת דעאס

**יזם:**

- רפאת דעאס

**מתכנן:**

- עבד אלחי מוחמד
- אחמד עיראקי
- יוסף אגבאריה
- רפאת דעאס

**בעל עניין בקרקע:**

**גושים וחלקות****חלקות בשלמותן:**

גוש: 9381	חלקות: 45, 42, 39
גוש: 9381	חלקות: 62, 61, 60
גוש: 9381	חלקות: 69, 67, 66
גוש: 9381	חלקות: 80, 75, 73
גוש: 9381	חלקות: 83, 82, 81
גוש: 9381	חלקות: , 84

**מגרשים לתכנית:** 110 בשלמותו מתכנית: תמל/1060  
179 בשלמותו מתכנית: תמל/1060

**מטרת הדיון**

דיון בהתנגדויות

**מטרות התכנית**

המרת שטח ציבור למגורים ב' ומגורים ב' לשטח ציבורי, שביל גישה.

**מתנגדים:**

- קאסם מאהר טירה
- קאסם חמאדה טירה
- קאסם (בסון) רחמה חיפה

**הערות בדיון**

**חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי של הוועדה****חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה**

חוות דעת מהנדס הוועדה:

<b>תאריך:</b>		<b>13/9/23</b>	<b>עורך חוות הדעת:</b> אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס הוועדה <b>בודקת התוכנית:</b> רשא סמארה
<b>זיהוי התכנית</b>			
<b>עורכי התכנית:</b>	<b>מגיש התכנית:</b>	<b>מספר התכנית:</b> 403-1006469	<b>שם התכנית:</b> <b>שטח התכנית:</b> 12.459 דונם, <b>גרסת הדפסה - הוראות:</b> 13 תשריט : 13
רויאל הנדסה (עבד אלחי מוחמד)	ראפת דעאס		<b>כתובת:</b> טירה אזור צפוני

<b>גושים וחלקות:</b>						
					9381	גושים
					,39,42,45,60-62,66-67 69,75,80-84	חלקות בשלמות
					73	חלקי חלקות
<b>עיקרי התכנית:</b>						
<b>א. מטרות התוכנית:</b> המרת שטח ציבורי למגורים ב' ומגורים ב' לשטח ציבורי, שביל גישה						
<b>ב. עיקרי הוראות התוכנית:</b>						
(1) איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל שטח התכנית.						
(2) שינוי קווי בנין לפי תשריט						
(3) שינוי גודל מגרש לפי סעיף 62 (א) (7).						

**מיקום התכנית:**

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

**מצב מאושר**



**מצב מוצע**





הערות מחלקת התכנון	הפרש בין מאושר- מוצע	מצב מוצע*	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
		867.04	867.04	מ"ר	דרך מאושרת
		988.62	988.62	מ"ר	דרך משולבת
		1303.44	1303.44	מ"ר	ש.ב.צ
		7882.56	7882.56	מ"ר	מגורים ב'
		1328.13	1415.89	מ"ר	ש.צ.פ
		87.76		מ"ר	שביל
		12457.55	12457.55	מ"ר	סכה"כ

1. ניתוח כמותי לייעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע

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

א. תיאור כמותי ( ייעודי קרקע ) של המוצע בתכנית:

היקפי בניה מצטברים מ"ר	שטח המגרשים בייעוד		מס' יח"ד	ייעוד הקרקע
	%	מ"ר		
	6.96	867.04		דרך מאושרת
	7.94	988.62		דרך משולבת

ש.ב.צ		1303.44	10.46
מגורים ב'		7882.56	63.28
שביל		87.76	0.70
ש.צ.פ		1328.13	10.66
סכה"כ	100		

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

הערות לגבי השינוי המוצע	מוצע ע"פ התוכנית	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת תמל/1060	
-	מגורים ב'	מגורים ב'	יעוד הקרקע
	112%	112%	אחוזי בנייה עיקריים
	40%	40%	אחוזי בנייה לשרות
	152%	152%	אחוזי בנייה כוללים
	4	4	מספר קומות
	15	15	גובה מבנה
	40%	40%	תכסית קרקע

**סיכום והמלצת מהנדס הוועדה בעת הדיון להפקדה :**

**סיכום:**  
 התכנית באה על מנת לשנות מיקום השטח הציבורי בצד צפוני מזרחי ולפצל אותו בשלוש מקומות עם סימון זיקת הנאה המשרת את הש.צ.פ בחלק הצפוני ותא שטח 116 ו - 117 וגם הצעת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית וקביעת קווי בנין לבניינים הקיימים לפי המצב הקיים  
**בישיבה מס' 202307 ביום 9/10/23 הוחלט להפקיד את התכנית והיא הופקדה ברשומות בתאריך 28/12/23 בילקוט הפרסומים מס' 11946 בתקופת ההפקדה ה-60 יום הוגשו התנגדויות מ:**  
**(1) מר מאהר וחמאדה קאסם**  
 לפי טענותיהם השינויים הנעשים בתכנית גורמים לביטול ו/או שינוי מיקום הדרך המהווה גישה למגרש שלהם וגם התכנון גורם לצפיפות בין המגרשים ומבטל מקומות החניה ההכרחיים להם וליתר המגרשים הסמוכים.  
**(2) גב' רחמה קאסם (בסו).**   
 התכנית גרמה להיעלמות המגרש שלה ונקבע כמגרש ש.צ.פ במקומו וגם כן גרמה לשינוי הגישה למגרש עצמו ובעיה בחניה וצפיפות במגרשים הסמוכים.  
 המתנגדים  
**בתאריך 17/4/24 הועדה המחוזית קבעה שהתכנית טעונה אישור מהסיבה( שהתכנית מציעה זיקת הנאה לכלי רכב על חשבון שטח ציבורי פתוח ומדובר בצמצום של שטח ציבורי לטובת שימוש פרטי ובהתאם לסעיף 27 ג 1 ניתן לאפשר זאת רק בקבלת אישור הותמל , התכנית אכן נמסרה לוותמ"ל וקבלו אותה ומחכים למועד לישיבה איתם..**  
**התכנית מובאת לדיון רק לצורך שמיעת המתנגדים**

**המלצות**

לשמיעת המתנגדים, לא יוכרע בהתנגדויות בטרם קבלת התייחסות הותמ"ל

**החלטות**

להוריד את התכנית מסדר היום עד לקבלת התייחסות/החלטת הותמ"ל, הצדדים יעודכנו בהחלטת הותמ"ל והיא תובא לדיון בנוכחות הצדדים.



**סעיף: 2****תוכנית מפורטת: 403-1272673**

פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024 בשעה: 10:50

**שם:** תגבור זכויות בניה והוספת יח"ד למגרש 43 חלקה 79

נושא: דיון להפקדה

רשות טירה

שטח התוכנית: 2,330,000.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

גרסת הוראות: 3 גרסת תשריט: 2

**יחס**

שינוי טר/במ/3004

**גבולות התכנית**

טירה המשולש - רחוב אבו עוביידה.

**בעלי עניין:**\***מגיש:** מוחמד מנסור\***יזם:** מוחמד מנסור\***מתכנן:** ויסאם עראקי

\* גלאל מנסור

\* בשארה פהמי

**גושים וחלקות****חלקי חלקות:**

גוש: 7765 ח"ח 79

**מטרת הדיון**

הדיון במטרה להפקיד את התכנית

**מטרות התכנית**

- תגבור זכויות בניה והוספת מספר יחדות דיור ושינוי בקו בניין למבנה קיים.

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

<b>עורך חוות הדעת:</b> אדר' עימאד חאג' פרח <b>בודק התוכנית:</b> רשא סמארה <b>זיהוי התכנית</b>		<b>תאריך:</b> 10/6/24
<b>מספר התכנית:</b> 403-1272673 <b>שם התכנית:</b> – תגבור זכויות בניה והוספת יח"ד למגרש 43 חלקה 79 <b>שטח התכנית:</b> 2.330 דונם , <b>גרסת הדפסה:</b> - הוראות 3 תשריט: 2	<b>מגיש התכנית:</b> מנסור מוחמד - פרטי	<b>עורך התכנית:</b> אדר בשארה פהמי
<b>כתובת: טירה</b>		

גושים וחלקות:						
					7765	גושים
						חלקות בשלמות
					79	חלקי חלקות

**עיקרי התכנית:**

ג. **מטרות התוכנית:**

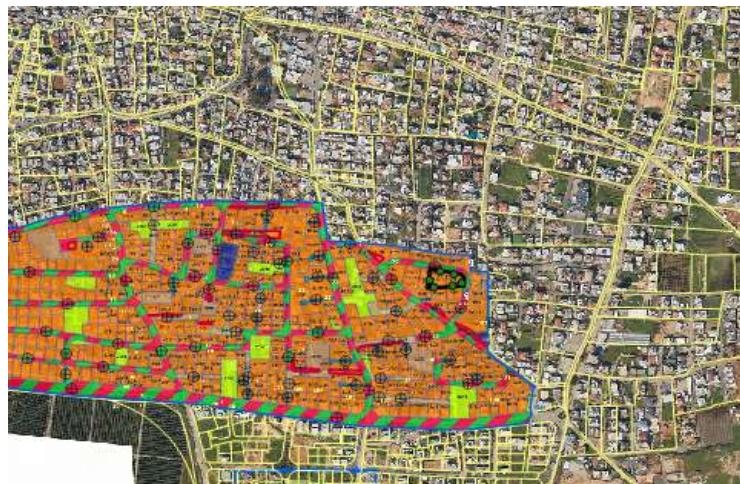
תגבור זכויות בניה והוספת מס' יחידות דיור ושינוי בקו בניין למבנה הייב.

ד. **עיקרי הוראות התוכנית:**

- 1) שינוי קו בנין לפי סעיף בחוק 62 א(א)(4)...
- 2) הוספת זכויות בניה 36% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש. לפי סעיף בחוק 62 א(א)(13) ב).
- 3) הוספת שימוש למסחר בשיעור 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש. לפי סעיף בחוק 62 א(א)(11).
- 4) הוספת שטחים לצרכי ציבור בשיעור 14% מסך השטח הנוסף מעל הקרקע לפי סעיף בחוק 62 א(א)(13) ג).
- 5) הגדלת מס' יח"ד לפי סעיף בחוק 62 א(א)(8).

**מיקום התכנית:**

התכנית המוצעת ע"ג תכניות מאושרות: מ במ/טר/3004.



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



**מצב מוצע**



**1. ניתוח כמותי ליעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע**

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	מצב מוצע*	הפרש בין מאושר-מוצע	הערות מחלקת התכנון
מגורים ב'	מ"ר	2330	2330	0	
סכ"הכ	מ"ר	2330	2330	0	

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

ג. תיאור כמותי ( ייעודי קרקע ) של המוצע בתכנית :			
היקפי בניה מצטברים מ"ר	שטח המגרשים בייעוד		מס' יח"ד
	%	מ"ר	
	100	2330.84	מגורים ב
	100	2330.84	סה"כ

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

הערות לגבי השינוי המוצע	מוצע ע"פ התוכנית	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת מס' טר/3004	יעוד קרקע
-	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים
	35%	35% לכל קומה	אחוזי שטח עיקרי
	116.5	2330*5% (116.5)	שטח שירות
	34385	2563	שטח כולל
	8	3	מס' קומות
	29.6	12	גובה מבנה

<b>הערות לגבי עריכת התכנית :</b>
לתכנית צורף : מצב מוצע + מצב מאושר + תקנון + נספח בינוי + נספח חניה

<b>התאמת התכנית לתכנית מתאר ומפורטות :</b>	
שינוי	טר/3004

**סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :**

עניינה של תכנית המוגשת בסמכות מקומית ליצירת מסגרת תכנונית להכשרת מבנה קיים בהסתמך על חוק ההסדרים שאושר לאחרונה . התכנית מוגשת לאחר שתכנית קודמת נדחתה במחוז מסיבה שלא רצו למקם תעסוקה בלב שכונת מגורים , התכנית המוגשת היום הסתפקה בשילוב מסחר בשיעור של 25 % מתוך כל סל הזכויות. התכנית נמצאת בגוש 7765 חלקה 79 בשכונה המזרחית קיים בה בנין בעל 8 קומות על שטח מגרש של 2330 מ"ר המיועד למגורים ג' לפי טר/3004 . מטרת התכנית תגבור זכויות הבניה והוספת מספר יחידות דיור למבנה קיים וגם כן הוספת שימוש מסחרי ושטחים לצרכי ציבור ושינוי בקו בניין.

## המלצות

להפקיד את התכנית בתנאים כלהלן :

## ה ח ל ט ו ת

עניינה של תכנית המוגשת בסמכות מקומית ליצירת מסגרת תכנונית להכשרת מבנה קיים בהסתמך על חוק ההסדרים שאושר לאחרונה .

התכנית מוגשת לאחר שתכנית קודמת נדחתה במחוז מסיבה שלא רצו למקם תעסוקה בלב שכונת מגורים ,

התכנית המוגשת היום הסתפקה בשילוב מסחר בשיעור של 25% מתוך כל סל הזכויות.

התכנית נמצאת בגוש 7765 חלקה 79 בשכונה המזרחית קיים בה בנין בעל 8 קומות על שטח מגרש של 2330 מ"ר

המיועד למגורים ג' לפי טר/3004 .

מטרת התכנית תגבור זכויות הבניה והוספת מספר יחידות הדיור למבנה קיים וגם כן הוספת שימוש מסחרי ושטחים לצרכי ציבור ושינוי בקו בניין.

הוועדה ולאחר ששמעה את הצוות המקצועי מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים כלהלן :

## ת. השלמה

## דרישות

1. עמידת הוראות התכנית בסעיף 62א.א. (א) ס.ק. 13(ב) שטח מירבי לתוספת ( 50% או 1000 מ"ר הקטן מבניהם )
2. צירוף נספח בינוי מפורט אשר מציג מיצוי כל הזכויות הנדרשות .
3. נספח הבינוי יערך על רקע נספח הסדרי חניה מאושרים על ידי יועץ מוסמך.
4. קבלת כתב שיפוי מטעם היוזם .
5. תיקונים טכניים .
6. תוקף ההחלטה הינו ל 3 חודשים, במידה והתכנית לא תופקד בזמן התכנית תטופל לפי סעיף 86. לחוק .

## תוכנית מפורטת: 403-1301506

## סעיף: 3

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024 בשעה: 11:15

שם: שינוי בבנוי ובזכויות לבית מגורים

נושא: דיון להפקדה

רשות טירה

שטח התוכנית: 651.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

גרסת הוראות: 3 גרסת תשריט: 3

יחס שינוי לתכנית ממ/1/920

**בעלי עניין:**

מגיש: קוסאי אלתי  
 יזם: קוסאי אלתי  
 מתכנן: עבד אלחי מוחמד וסאם עיראקי  
 בעל עניין בקרקע: קוסאי אלתי

**גושים וחלקות****חלקות בשלמותן:**

גוש: 7781 חלקות: 64

**חלקי חלקות:**

גוש: 7781 ח"ח: 61

**מטרת הדיון**

הכשרת מבנה קיים והגדלת זכויות הבניה

**מטרות התכנית**

הכשרת מבנה קיים והגדלת זכויות.

**הערות בדיקה****חות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי של הועדה****חות דעת היועץ המשפטי לוועדה**

חות דעת מהנדס הועדה:

חות דעת היועץ המשפטי לוועדה	
חות דעת מהנדס הועדה:	
תאריך: 10/6/24	עורך חוות הדעת: אדר' עימאד חאג' פרח בודק התוכנית: רשא סמארה זיהוי התכנית
עורך התכנית: ע.מ רויאל הנדסה (מוחמד ע. אלחי)	מגיש התכנית: מנסור קוסי תיתי פרטי
מספר התכנית: 403-1301506 שם התכנית: שינוי בבנוי ובזכויות לבית מגורים שטח התכנית: 0.651 דונם, גרסת הדפסה - הוראות 3 תשריט: 3	
כתובת: טיר	

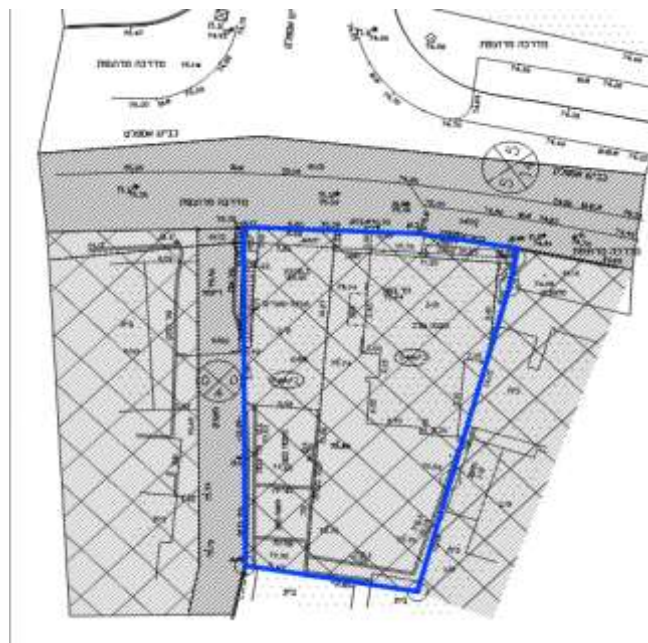
גושים וחלקות:						
					7781	גושים
					64	חלקות בשלמות
					61	חלקי חלקות
<p>ה. <b>מטרות התוכנית :</b>                      הכשרת מבנה קיים והגדלת זכויות                      ו. <b>עיקרי הוראות התוכנית :</b>                      6) הוספת שטחי בניה.                      7) קביעת קווי בנין.                      8) שינוי בזכויות והוראות תכנית.                      9) הגדלת מס יח"ד</p>						

**מיקום התכנית:**

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

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
מגורים ד'	מ"ר	651	648.03	2.97	
סכ"ה	מ"ר	651	648.03	2.97	

**2. 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	
		מ"ר	%
מגורים ב		648.03	100
סה"כ		648.03	100

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

יעוד קרקע	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת מס' ממ 1/920	מוצע ע"פ התוכנית 403-1301506	הערות לגבי השינוי המוצע
מגורים ד'	מגורים ד' מיוחד	מגורים ד'	-
אחוזי שטח עיקרי	60% לשתי קומות	82.9% קיים 6.8% ק"ג מוצעת	
שטח שירות	30 מ"ר (5%)	148.5 (25%)	
שטח כולל	65%	114%	
מס' קומות	2	4	
גובה מבנה			



<b>הערות לגבי עריכת התכנית:</b>
לתכנית צורף : מצב מוצע + מצב מאושר + תקנון+נספח בינוי+

<b>התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:</b>	
ממ 1/920	<b>שינוי</b>

**סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :**

התכנית נמצאת במרכז העיר דרום מזרחי לבית הקברות. קיימים בתוך התכנית בחלקה שני בניינים, התכנית באה על מנת להכשיר את הבניינים הקיימים הוספת שטחי בניה וקביעת קווי בניה והגדלת מס יחידות הדיור והוצאת היתרי בניה. היות והוראות התכנית המאושר ממ/1/920 מסורבלות לעניין יעוד מגורים ד' מיוחד והיות והזכויות המבוקות אינן חורגות מאופי הסביבה ואינן עולות על 120% משטח המגרש, לדעתי אפשר לאשר את התכנית להפקדה.

**המלצות**

התכנית נמצאת במרכז העיר דרום מזרחי לבית הקברות. קיימים בתוך התכנית בחלקה שני בניינים, התכנית באה על מנת להכשיר את הבניינים הקיימים הוספת שטחי בניה וקביעת קווי בניה והגדלת מס יחידות הדיור והוצאת היתרי בניה. היות והוראות התכנית המאושר ממ/1/920 מסורבלות לעניין יעוד מגורים ד' מיוחד והיות והזכויות המבוקות אינן חורגות מאופי הסביבה ואינן עולות על 120% משטח המגרש. הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים :

**ה ח ל ט ו ת**

- 1.. צירוף נספח בינוי מפורט אשר מציג מיצוי כל הזכויות הנדרשות
2. נספח הבינוי ייערך על רקע נספח הסדרי חניה מאושרים על ידי יועץ מוסמך.
3. קבלת כתב שיפוי מטעם היוזם.
4. תיקונים טכניים.
5. תוקף ההחלטה הינו ל 3 חודשים, במידה והתכנית לא תופקד בזמן התכנית תטופל לפי סעיף 86. לחוק.

**סעיף: 4 תוכנית מתאר מקומית: 403-1144450**  
 פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024 בשעה: 11:30

**שם:** איחוד וחלוקה גוש 7783 חלקה 6 וחלקה 5  
**נושא:** דיון להפקדה

רשות טירה  
 שטח התוכנית: 21,936.000 מ"ר  
 סמכות: סמכות ועדה מקומית  
 גרסת הוראות: 17 גרסת תשריט: 10

<b>יחס</b>	<b>לתכנית</b>
החלפה	403-0762054
החלפה	403-1049519
החלפה	טר/במ/3006

**גבולות התכנית**

דרך המוביל

**בעלי עניין:**

<b>מגיש:</b>	רשות מקומית טירה
<b>יזם:</b>	רשות מקומית טירה
<b>מתכנן:</b>	מונדר עבד אל קאדר
♦	מנסור גילאל
♦	עבדאלוהאב עבדאלראזק

**גושים וחלקות**

**חלקי חלקות:**

גוש: 7780	ח"ח 1, 5
גוש: 7783	ח"ח 4, 5, 6
גוש: 7783	ח"ח 11,

**מטרת הדיון**

הפקדת התכנית

**מטרות התכנית**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

**הערות בדיון**

**חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי של הוועדה**

**חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה**

**חוות דעת מהנדס הוועדה:**

<b>תאריך:</b>  25/1/2023	<b>עורך חוות הדעת:</b> אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס הוועדה <b>בודק התוכנית:</b> רשא סמארה
--------------------------------	---

**זיהוי התכנית**

<b>עורך התכנית:</b>  עבד אלוהאב עבד אלראזק	<b>מגיש התכנית:</b>  רשות מקומית - טירה	<b>מספר התכנית: 403-1144450</b> <b>שם התכנית:</b> – איחוד וחלוקה גוש 7783 חלקות 5, 6 <b>שטח התכנית:</b> : 21.936 דונם , <b>גרסת הדפסה</b> – הוראות 19 תשריט : 5
--	---	---

**כתובת: טירה**

--

גושים וחלקות:						
				7783	7780	גושים
						חלקות בשלמות
				4-6, 11	1,5	חלקי חלקות

**עיקרי התכנית:**

- ז. מטרת התוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינויי התווית מערך דרכים מאושר
- ה. עיקרי הוראות התוכנית :
  - 1) איחוד וחלוקה לפי סעיף 62 א(א) 1.
  - 2) קביעה / שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62 א(א) (4)
  - 3- קביעת הנחיות להריסה

**מצב קיים לפי טר/3006:**



**קיים לאחר שינוי טר/3006 (לפי תכנית מאושרת מס 1049519-403)**



**מצב מוצע**



**מיקום התכנית**



**נספח תנועה**



**1. ניתוח כמותי לייעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע**

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר* מצב	מצב מוצע*	הפרש בין מאושר-מוצע	הערות מחלקת התכנון
דרך מאושרת	מ"ר	6594	6315.01	321	יש הפרש
דרך משולבת	מ"ר	1169	1169.4	0.4	
דרך מוצעת	מ"ר		278.58		
שבילים	מ"ר	197	197.16	0.16	
ש.ב.צ	מ"ר	2143	2143.44	0.44	
מגורים ב'	מ"ר	939	882.29	56.71	יש הפרש
מגורים ג'	מ"ר	10894	10950.86	56.86	יש הפרש
סכה"כ	מ"ר	21936	21936.74	0.74	

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

ז. תיאור כמותי ( ייעודי קרקע ) של המוצע בתכנית :				
היקפי בניה מצטברים מ"ר	שטח המגרשים בייעוד		מס' יח"ד	ייעוד הקרקע
	מ"ר	%		
	6315.01	28.79		דרך מאושרת
	278.58	1.27		דרך מוצעת
	1169.4	5.33		דרך משולבת
	2143.44	9.77		ש.ב.צ
	882.29	4.02		מגורים ב'
	10950.86	49.92		מגורים ג'
	197.16	0.90		שביל
	21936.74	100		סכה"כ

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

הערות לגבי השינוי המוצע	מוצע ע"פ התוכנית	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת מס' ט/3006	ייעוד קרקע
-	בין 35% - 50%	נע בין 30% - 35% לפי שטח המגרש	אחוזי בניה עיקריים
	5% משטח המגרש	5% משטח המגרש	אחוזי בניה לשירות
	55%-40%	40%-35%	אחוזי בניה כוללים
	3 ק או מעל ק"ע מפולשת	3 ק או מעל ק"ע מפולשת	מס' קומות
	מ"ג 12-15	מ"ג 12	גובה מבנה
	נע בין 35% - 50% לפי שטח המגרשים	נע בין 30% - 35% לפי שטח המגרשים	תכסית קרקע

**הערות לגבי עריכת התכנית :**  
לתכנית צורף : מצב מוצע + מצב מאושר + נספח תנועה + תקנון + טבלת איזון והקצאה .

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:	
שינוי	403-0762054
שינוי	403-1049519
שינוי	טר/במ/3006

### סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :

#### הסבר על התכנית:

התכנית מוגשת כתכנית איחוד וחלוקה לחלקי חלקות ללא הסכמת הבעלים בצירוף טבלאות הקצאה ואיזון, על פי מסמכי התכנית צוין שהתכנית מוגשת על ידי הרשות המקומית ללא צירוף היזם הפרטי לאחר ששובצה לשיבת הוועדה כתכנית בסמכות מקומית, הוחלט בישיבה שהתכנית עוסקת בהצרת התכנית נדונה בישיבות ועדה קודמות והומלצה בפני הוועדה המחוזית להפקדה, בדיקה למסמכי התכנית בוועדה המחוזית העלתה את סויית הסמכות והיא הוחזרה לדיון בוועדה המקומית כתכנית בסמכות מקומית.

היות והתכנית מציעה הצרת דרך תוך כדי חלוקה, נדרש לצרף נספח תחבורה למסמכי התכנית, נספח התחבורה שצורף קבע חלק מהדרכים בתכנית כחד סטרי דבר המחייב אישור וועדת התמרור בעירייה,

התכנית מציעה מערך דרכים שאינו מובן כל שדרך שמתחילה ברוחב 8 מ' מתרחבת בהמשך ל 10 מ' ושוב חוזרת ל 8 מ', מערך שאינו מובן ויש צורך בשליחת הנספח לבדיקת יועץ מטעם העירייה.

על כן ובטרם הכרעה בתכנית ממליץ לזמן את המתכנן ויועץ התחבורה להסביר את התכנית ולענות על שאלות חברי המליאה והצוות המקצועי.

#### המלצות

לדיון.

#### ה ח ל ט ו ת

הוחלט לשוב ולדון בתכנית בישיבה הקרובה לאחר תיקון הדרך בתכנית מרוחב של 12 מ"ר לרוחב של 10 על התכנית להתחשב בתשריט החלוקה המאושרים בוועדה וההיתרים. שנתנו בתחום התכנית.

עריכת התאמות בין מסמכי התכנית בהתאם לשינויים החלים על גבול התכנית.

## תוכנית מתאר מקומית: 403-1185453

סעיף: 5

פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024 בשעה: 11:40

שם: התחדשות עירונית רמות עמל-טירה

נושא: דיון להמלצה

רשות טירה

שטח התוכנית: 19,239.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 12 גרסת תשריט: 11

יחס

החלפה

לתכנית

ממ/2/1048

גבולות התכנית

מצפון ומערב רח' חור א-נדא, מדרום רח' אל עזאלי

בעלי עניין:

\*מגיש:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה טירה

\*מתכנן:

יוני צ'רניאבסקי

\* ברני גטניו

\* רוני יהודאי שביב

\* תמיר ארביב

\* ענאן בטחיש

\* ארי כהן

\* אדיר אלוס

\* ליאור יצחק

\* ראדי מסארוה

\* אנדריא אלביר

\* בעל עניין בקרקע: ---

\* עיריית טירה

גושים וחלקותחלקי חלקות:

גוש: 7773 ח"ח 20, 21, 22

גוש: 7774 ח"ח 1, 13

גוש: 7781 ח"ח 50, 51, 59

גוש: 7781 ח"ח 60,

מטרת הדיון

המלצה בפני הוועדה המחוזית

מטרות התכנית

התחדשות עירונית במתחם רמות עמל בעיר טירה באמצעות פנוי והריסה של שלד המבנה הקיים ובמקומו הקמת מתחם מגורים ובו 250 יח"ד בשילוב מסחר, שטחים פתוחים ושימושים ציבוריים בגבהים של בין 5-8 קומות ע"י יצירת חתך גבהים הדרגתי מהשוליים למרכז המתחם.

הערות בדיקהחות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי של הוועדהחות דעת היועץ המשפטי לוועדה

התכנית משנה יעודי קרקע בהתאם לסעיף 61 לחוק לכן היא בסמכות מחוזית

חות דעת מהנדס הוועדה:

תאריך:	16/7/24
עורך חוות הדעת:	אדר' עימאד חאג' פרח

		<b>בודק התוכנית :</b> רשא סמארה
<b>זיהוי התכנית</b>		
<b>עורך התכנית:</b> אדר ארי כוהן	<b>מגיש התכנית:</b> ועדה מקומית+הרשות להתחדשות עירונית	<b>מספר התכנית:</b> 403-1185453 <b>שם התכנית –</b> התחדשות עירונית רמות עמל-טירה <b>שטח התכנית :</b> 19.239 דונם , <b>גרסת הדפסה -</b> הוראות 11 תשריט : 10
<b>כתובת: טירה</b>		

<b>גושים וחלקות:</b>						
			7781	7774	7773	גושים
						חלקות בשלמות
			50-51 59-60	1,13	20-22	חלקי חלקות
<b>עיקרי התכנית:</b>						
<b>ט. מטרת התוכנית :</b> התחדשות עירונית במתחם רמות עמל בעיר טירה באמצעות פינוי והריסה של שלד המבנה הקיים ובמקומו הקמת מתחם מגורים ובו 250 יח"ד בשילוב מסחר , שטחים פתוחים ושימושים ציבוריים בגבהי של 5-8 קומות ע"י יצירת חתך גבהים הדרגתי מהשוליים למרכז המתחם						
<b>י. עיקרי הוראות התוכנית :</b>						
10) שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ג' מיוחד, ש.צ.פ, ש.פ.פ, שבי, ש.ב.צ, למגורים ב', מגורים ג' ש.צ.פ, שביל, דרך מוצעת, ושטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור.						
11) קביעת מגרשים וזכויות להקמת 250 יח"ד, כ-1000 מ"ר מסחר ושימושים ציבוריים.						
12) קביעת שימושים, קווי בנין, גובה בינוי, מרחקים בין מבנים והוראות בינוי בכל אחד מהייעודים הכלול בתכנית.						
13) קביעת הוראות להריסת מבנים.						
14) קביעת הוראות לזיקות הנאה.						
15) קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות הנחיות לשימור עצים.						
16) קביעת הנחיות סביבתיות.						
17) קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר , ניקוז, ביוב ומים.						
18) קביעת הוראות בדבר תנאים להליך הרישוי.						

**מיקום התכנית:**

התכנית המוצעת ע"ג תכניות מאושרות מס' ממ/1048 / 2

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

מצב מאושר:

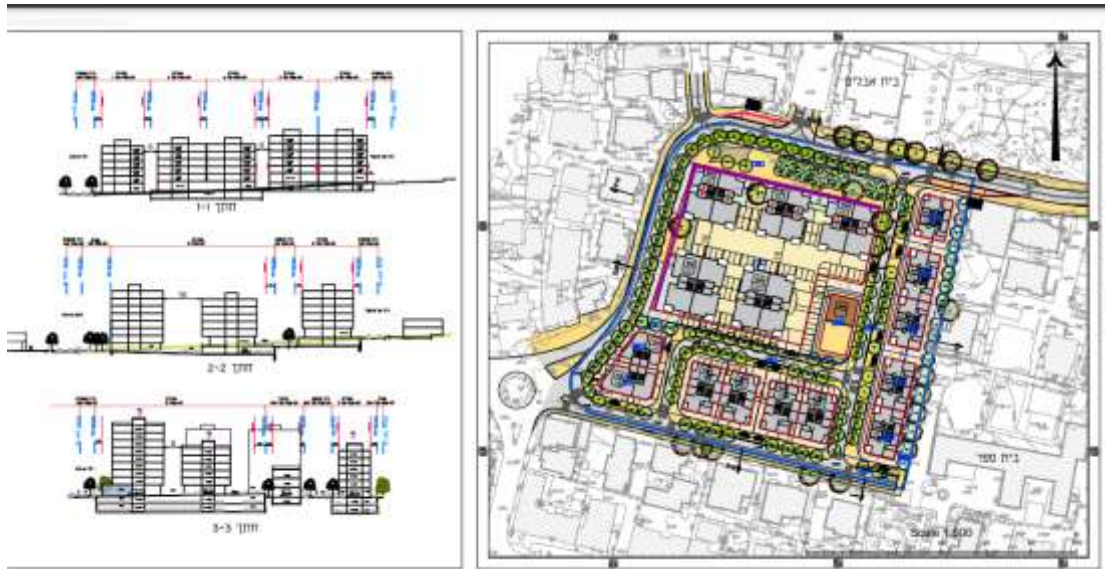




**מצב מוצע**



**תכנית בינוי**



**התכנון המוצע**

התוכנית מציעה 8 מבני מגורים בני 5 קומות, 4-10 מגרשים קטנים לשיווק עצמי.

בסה"כ התוכנית מציעה תוספת של 250 יח"ד.

**בנוסף, התכנית מציעה:**

- תוספת שטחי מסחר בקומת המסד של מבני המגורים לאורך רחוב א-נדא בהיקף של 1,000 מ"ר.
- תוספת דרכים ושבילים.
- תוספת שצ"פ בחלקו הצפוני של המתחם (לאורך רחוב א-נדא) בהיקף של 1 דונם.
- קרקע ביעוד שטחים פתוחים ומבני ציבור בשטח של 0.65 דונם במרכז המתחם.

**1. ניתוח כמותי ליעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע**

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	מצב מוצע*	הפרש בין מאושר-מוצע	הערות מחלקת התכנון
דרכים	מ"ר	3850			
דרך מאושרת	מ"ר		3183.86		
דרך מוצעת	מ"ר		2612.5		
שביל	מ"ר	600	474.38		
מבנה ציבור	מ"ר	750	541.67		
מגורים ג מיוחד	מ"ר	9400			

מגורים	מ"ר		5352.76	
מגורים ד	מ"ר		6040.37	
שפ	מ"ר	1300		
שצפ	מ"ר	3400	1033.95	
<b>סכה"כ</b>	<b>מ"ר</b>	<b>19300</b>	<b>19239.48</b>	

**2. ניתוח כמותי ליעודי 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		3183.86	16.55	
דרך מוצעת		2612.5	13.58	
ש.ב.צ		541.67	2.82	
מגורים ג'		5352.76	27.82	
מגורים ד'		6040.37	31.40	
שביל		474.38	2.47	
ש.צ.פ		1033.95	5.37	
		19239.48	100	

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

יעוד קרקע	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת מס 'ממ/ 2 / 1048	מוצע ע"פ התוכנית 403-1185453	הערות לגבי השינוי המוצע
מגורים			-
אחוזי שטח עיקרי			
שטח שירות שטח כולל			
מס' קומות			
גובה מבנה			

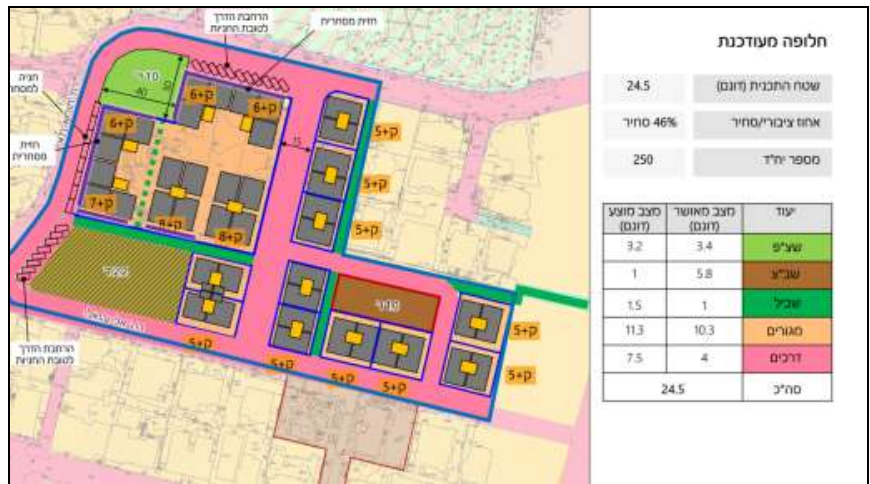
<b>הערות לגבי עריכת התכנית :</b>
לתכנית צורף : מצב מוצע + מצב מאושר + תקנון + נספח בינוי + נספח חניה

<b>התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות :</b>	
מח/ 2 / 1048	החלפה

**סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :**

עניינה של תכנית בסמכות הוועדה המחוזית להתחדשות עירונית של מתחם הידוע כ- מתחם השיכונים בטירה ליצירת מתחם מגורים איכותי בשילוב מסחר ושירותים ציבוריים הנותן מענה לחוסרים במרכז העיר .  
 התכנית מציעה כיכר עירונית ושלד דרכים חדש התורם לחיזוק הקישוריות במבני .  
 התכנית גובשה לצורך התחדשות המתחם והפיכתו למתחם ראוי ומזמין וגם כן לצורך מתן אפשרות להחזר חובות ופיצוי הרוכשים.  
 בחודשיים האחרונים התקיים סבב ישיבות עבודה רצוף בו סוכם להרחיב את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול את אזור בית ספר אלגזאלי המיועד להריסה, גובשה חלופה חדשה אשר הוצגה בפני חברי המועצה ע"י צוות התכנון ביום 23.7.2024, חלופה שכללה הערות מחלקת ההנדסה בעירייה המתייחסת לתכנית בשטח של כ 25 דונם כאשר היא מבחינה בין שני אזורים הראשון מתייחס לבנייה רוויה ויזמית בצד הצפוני של התכנית בו יוקמו 140 יח"ד במבני רבי קומות בני 7-9 קומות הכולל חזית מסחרית וכיכר עירונית .  
 אזור שני הממוקם בדרום התכנית מיועד לבנייה עצמית בו יוקמו 110 יח"ד במבנים עד 6 קומות ואזור ציבורי משולב במבני ציבור הנותן מענה למתחם .

מצ"ב שקף מהמצגת העדכנית הכוללת חלופה תכנונית מעודכנת בהתאם להערות מחלקת ההנדסה בעירייה .



הצוות המקצועי ממליץ בפני חברי הוועדה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להערות מחלקת ההנדסה אשר הועלו בישיבות העבודה עם צוות התכנון, הערות מחלקת ההנדסה יציגו בהחלטת הוועדה לאחר קיום דיון מעמיק בישיבת המליאה .

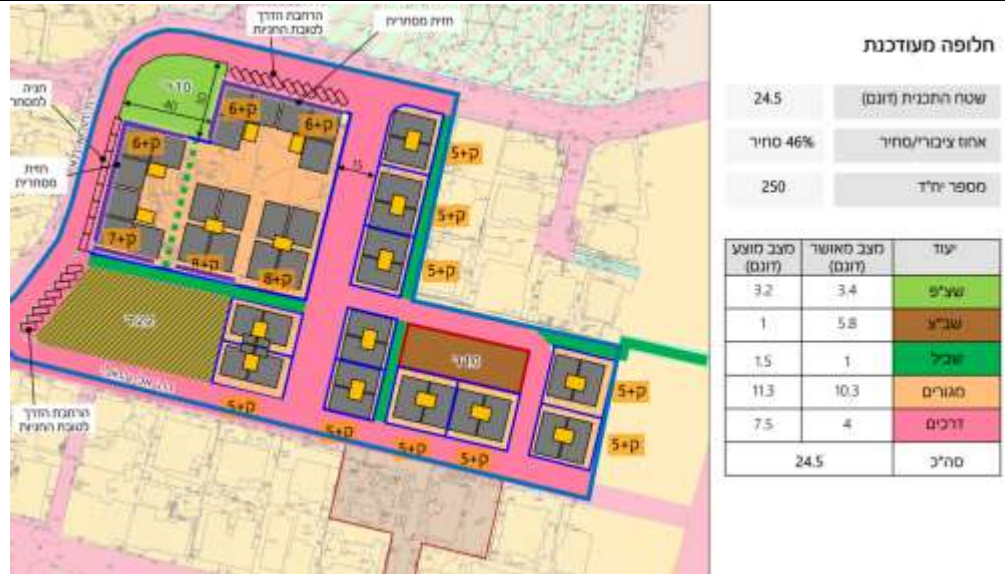
**המלצות**

הצוות המקצועי ממליץ בפני חברי הוועדה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף להטמעת הערות מחלקת ההנדסה כפי שסוכם עם צוות התכנון ולפי המצמגת שהוצגה לחברי המועצה

**החלטות**

עניינה של תכנית בסמכות הוועדה המחוזית להתחדשות עירונית של מתחם הידוע כ- מתחם השיכונים בטירה ליצירת מתחם מגורים איכותי בשילוב מסחר ושירותים ציבוריים הנותן מענה לחוסרים במרכז העיר .  
 התכנית מציעה כיכר עירונית ושלד דרכים חדש התורם לחיזוק הקישוריות במבני .  
 התכנית גובשה לצורך התחדשות המתחם והפיכתו למתחם ראוי ומזמין וגם כן לצורך מתן אפשרות להחזר חובות ופיצוי הרוכשים.  
 בחודשיים האחרונים התקיים סבב ישיבות עבודה רצוף בו סוכם להרחיב את הקו הכחול של התכנית כך שיכלול את אזור בית ספר אלגזאלי המיועד להריסה, גובשה חלופה חדשה אשר הוצגה בפני חברי המועצה ע"י צוות התכנון ביום 23.7.2024, חלופה שכללה הערות מחלקת ההנדסה בעירייה המתייחסת לתכנית בשטח של כ 25 דונם כאשר היא מבחינה בין שני אזורים הראשון מתייחס לבנייה רוויה ויזמית בצד הצפוני של התכנית בו יוקמו 140 יח"ד במבני רבי קומות בני 7-9 קומות הכולל חזית מסחרית וכיכר עירונית .  
 אזור שני הממוקם בדרום התכנית מיועד לבנייה עצמית בו יוקמו 110 יח"ד במבנים עד 6 קומות ואזור ציבורי משולב במבני הנותן מענה למתחם .

מצי"ב שקף מהמצגת העדכנית הכוללת חלופה תכנונית מעודכנת בהתאם להערות מחלקת ההנדסה בעירייה .



הוועדה ולאחר ששמעה את צוות התכנון, נציגי הרשות להתחדשות עירונית, המפרק מטעם בית המשפט והצוות המקצועי בעירייה. הוועדה קיימה דיון פנימי מעמיק סביב הסוגיות שהועלו בדיון ומחליטה כדלקמן :

הוועדה מברכת על קידום התכנית וממליצה בפני הוועדה המחוזית על קידום התכנית והפקדתה בכפוף לתנאים הבאים :

1. לבקשת חברי הוועדה יש לשמר שטח למבני ציבור ראוי שלא יפחת מ 3 עד 4 דונם לבניית מבנה חינוך עתידי ככל ויהיה צורך בעתיד , על כן הוועדה מבקשת להצמיד את תא השטח ביעוד ציבורי (ששטחו דונם ) לשטח הציבורי הדרומי שנמצא מחוץ לגבול התכנית מצד דרום . כך ששני התאים יחד לא יפחתו מ 3 עד 4 דונם למבני ציבור .
2. הוועדה מודעת כי שינוי זה מוביל לניתוק חלק מהדרך הדרומית , אך התייעצות עם גורמים מקצועיים בענייני תחבורה העלתה כי הדרך העוקפת מצד צפון יכולה לתת את המענה לתפקוד הדרך כאשר היא שומרת על המשכיות הדרך . יש לעדכן את השינוי ולתאם אותו מחלקת ההנדסה של העירייה לפני הגשתה לוועדה המחוזית.
3. התכנית שתוגש לוועדה המחוזית תכלול כיכר עירונית בפינה המשלבת מסחר במפגש הרחובות הראשיים .
4. נדרשת תוספת מקומות לחניה לצרכי המסחר לאורך הרחובות הרקשיים עם חזית מחרית .
5. נדרשת גם הגדלה של תקן החניה ל 2 : 1 לשימושי המגורים . בנוסף יש לבחון מיקום של חניית אורחים (בסביבה או בגבול התכנית)
6. חתך הדרך החוצה את המתחם ( צפון דרום ) במזרח המתחם יורחב כך שהדרך תהיה זו סטרית עם מפרץ חניה מכיוון אחד לפחות .
7. שמירה על העקרונות של ההצעה החלופית שהוצגה מול חברי העירייה (לפי התשריט לעיל)
8. תנאי לאישור התכנית יהיה הריסה של הבינוי הקיים במתחם. ! (זה לבדיקתך עמאד- זה ישאיר את התכנית עם התחייבות של הרשות להתחדשות עירונית)
9. צוות התכנון נדרש להציג ולתאם את השינויים והעותק המתוקן של התכנית עם מחלקת ההנדסה בעירייה בטרם מסירתו לוועדה המחוזית . מתנגדים לכל התקדמות ללא התיקונים והתאמת התכנית, ולאחר הטמעת כלל ההערות של מחלקת ההנדסה (המפורטים לעיל, והערות נוספות לתיקונים טכניים שיעלו במהלך ישיבות התיאום)

**סעיף: 6****תוכנית מתאר מקומית: 403-1294859**

פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024 בשעה: 12:10

**שם:** חיבור צפוני לכביש 553 - טירה

נושא: דיון להפקדה

רשות טירה

שטח התוכנית: 44,599.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 12 גרסת תשריט: 10

יחס	לתכנית
שינוי	R/6
שינוי	טר/2083
כפופות	טר/במ/3003
שינוי	צש/0/2/0
שינוי	צש/7/21/12

**גבולות התכנית**

הדרך המוצעת מחברת כביש טבעת מזרחי ברוחב 24 לכביש 553 .

**בעלי עניין:**

<b>מתנגד:</b>	מנסור סאיד
<b>מגיש:</b>	עיריית טירה
<b>יזם:</b>	עיריית טירה
<b>מתכנן:</b>	עודד גלרון
	גיסאן עבד אלחי
	טירה
<b>בעל עניין בקרקע:</b>	רשות מקרקעי ישראל

**גושים וחלקות****חלקי חלקות:**

גוש: 7766	ח"ח 69, 41, 40
גוש: 7769	ח"ח 3, 2, 1
גוש: 7769	ח"ח 11, 8, 7
גוש: 7769	ח"ח 74, 73, 12
גוש: 7769	ח"ח 93, 76, 75
גוש: 7769	ח"ח , 96
גוש: 7770	ח"ח 29, 27, 26
גוש: 7772	ח"ח 5, 4, 3
גוש: 7772	ח"ח , 25, 24
גוש: 7773	ח"ח 51, 50
גוש: 7805	ח"ח 31
גוש: 7806	ח"ח 18
גוש: 8062	ח"ח 59

**מטרת הדיון**

המלצה בפני הוועדה המחוזית

**מטרות התכנית**

שינוי יעוד קרקע מגורים מתארי וחקלאי לדרך .

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

התכנית משנה יעוד קרקע חקלאית לדרך לכן התכנית בסמכות מחוזית .

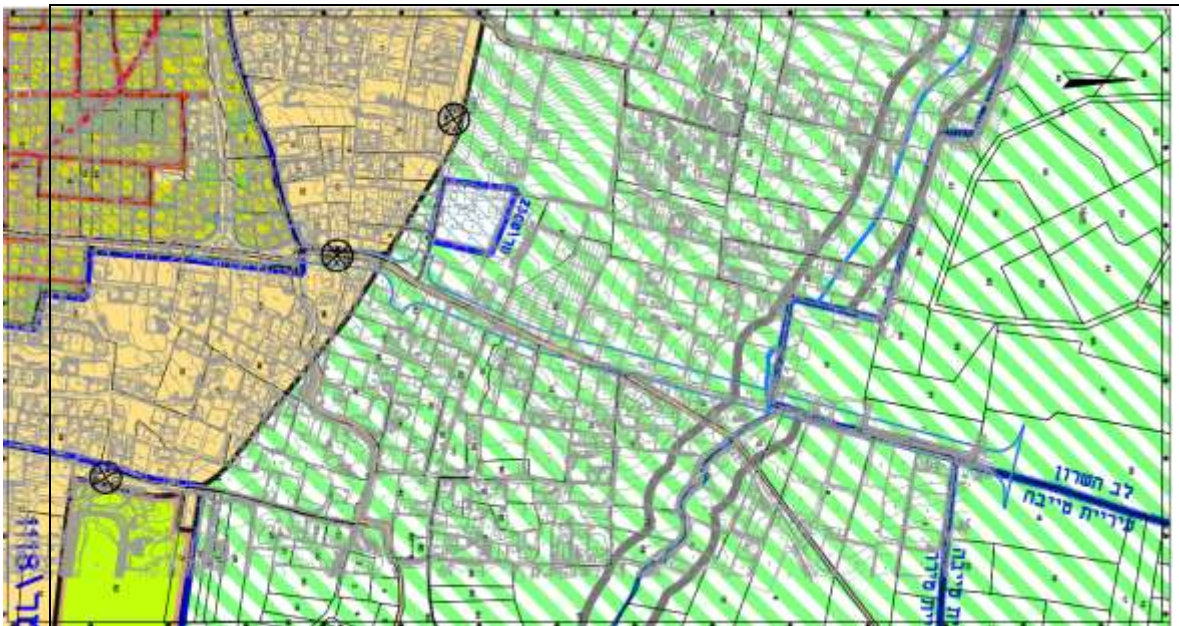
**חוות דעת מהנדס הוועדה:**

<p><b>עורך חוות הדעת:</b>                  אדר' עימאד חאג' פרח  <b>בודק התוכנית:</b>                  רשא סמארה</p>		<p><b>תאריך:</b>                  16/7/24</p>
<p><b>זיהוי התכנית</b></p>		
<p><b>מספר התכנית:</b> 403-1294859  <b>שם התכנית –</b>                  חיבור צפוני לכביש 553 - טירה</p>	<p><b>מגיש התכנית:</b>                  רשות מקומית -                  טירה</p>	<p><b>עורך התכנית:</b>                  אדר' עודד גלרון</p>
<p><b>שטח התכנית:</b> 44.599 דונם,  <b>גרסת הדפסה -</b> הוראות 12 תשריט: 10</p>		
<p><b>כתובת: טירה</b></p>		

גושים וחלקות:								
גושים	7766	7769	7770	7772	7773	7805	7806	8062
חלקות בשלמות								
חלקי חלקות	40- 41,69	1-3,7- 8,11- 12,73- 76,93,96	26- 27,29	3-5,24- 25	50-51	31	18	59

**עיקרי התכנית:**  
 יא. מטרת התוכנית :  
 התווית דרך ויצירת כניסה חדשה לטירה על ידי חיבור לדרך 553 מצפון  
 יב. עיקרי הוראות התוכנית :  
 התווית דרך עירונית לישוב טירה שמהווה התחברות למערכת התנועה מהצד הצפוני לכביש 553

**מיקום התכנית:**  
 התכנית המוצעת ע"ג תכניות כוללת מס מח/281 בטירה.

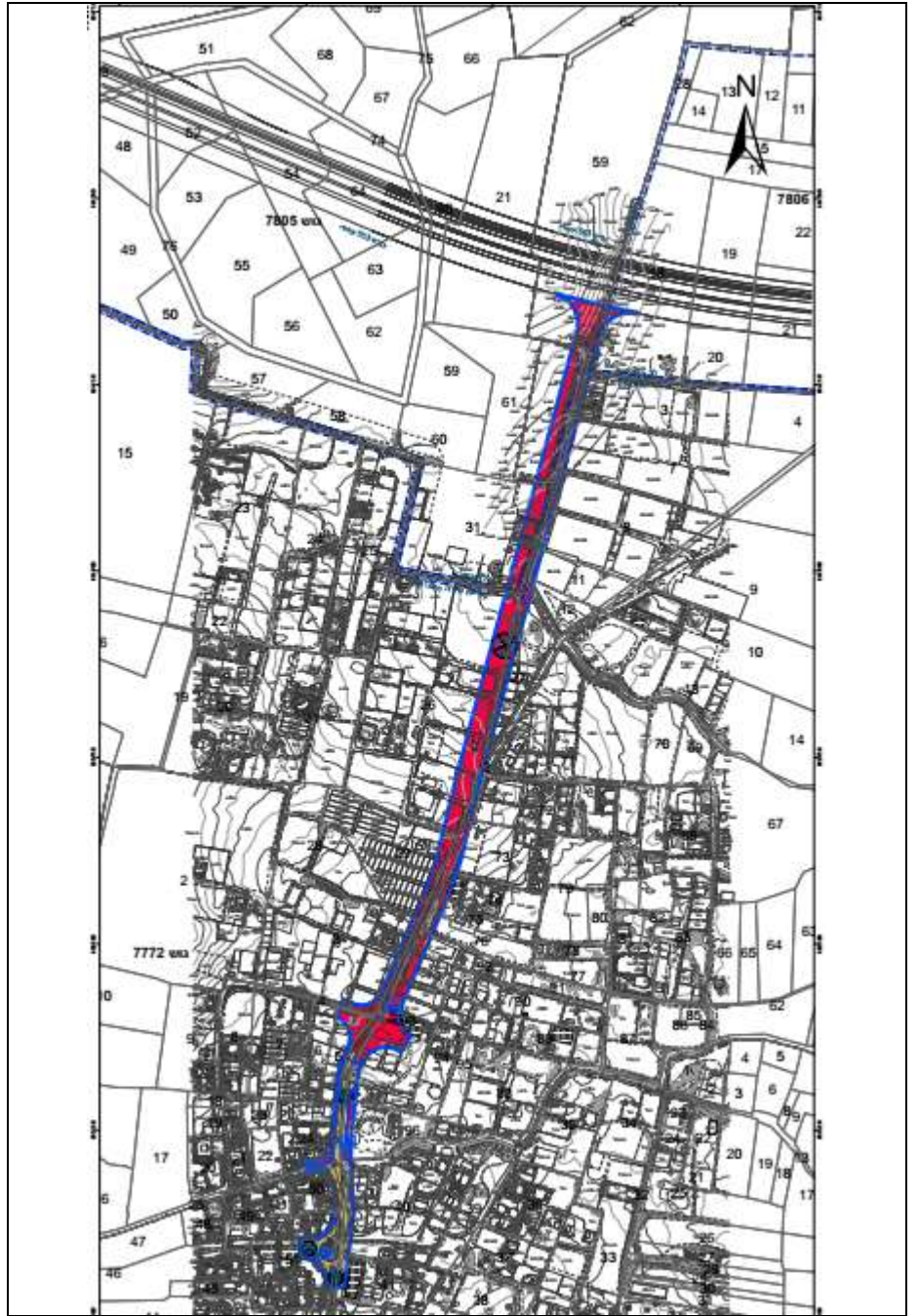


המפה להלן מראה את תשריט ייעודי הקרקע ע"ג תצלום אוויר וקדסטר:

מצב מאושר:  
מצב מוצע:







1. ניתוח כמותי לייעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע

הערות מחלקת התכנון	הפרש בין מאושר-מוצע	מצב מוצע*	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
		8245.98	8245.9	מ"ר	דרך מאושרת
			35098.01	מ"ר	חקלאי
			1255.1	מ"ר	מגורים- מתארי
		36353.03		מ"ר	דרך מוצעת
		44599.01	44599.01	מ"ר	

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

י. תיאור כמותי ( ייעודי קרקע ) של המוצע בתכנית:			
היקפי בניה מצטברים מ"ר	שטח המגרשים בייעוד		מס' יח"ד
	%	מ"ר	
	18.49	8245.98	דרך מאושרת
	81.51	36353.03	דרך מוצעת
	100	44599.01	

<b>הערות לגבי עריכת התכנית:</b>
לתכנית צורף : מצב מוצע + מצב מאושר + תקנון+נספח תנועה+ נספח ניקוז

<b>התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות :</b>
טר/2083.... שינוי צש/0/2/0.... שינוי R/6 ..... שינוי צש/ 7 / 21 / 12 .... שינוי טר/במ/ 3003 כפיפות

**סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :**

עניינה של תכנית בסמכות מחוזית להתווית דרך ויצירת כניסה חדשה לטירה מצד צפון על יד יצירת חיבור לדרך ארצית המתוכננת מס' 553 . התכנית תואמה מול צוות התכנון של דרך 553 והוגשה לאחר תיאום בין משרדי ( משרד התחבורה, משרד השיכון והוועדה המחוזית ). התכנית הוצגה בפני מליאת המועצה המקומית ביום 23.7.24 , מליאת המועצה בירכה על קידום התכנית ואשר הגשתה בפני מוסדות התכנון הרלוונטיים . לאור כל האמור לעיל הריני להמליץ בפני חברי הוועדה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים אשר יתואמו אתה בישיבות הפרה רולינג המיועדות להתקיים בקרוב .

**המלצות**

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים

**ה ח ל ט ו ת**

עניינה של תכנית בסמכות מחוזית להתווית דרך ויצירת כניסה חדשה לטירה מצד צפון על יד יצירת חיבור לדרך ארצית המתוכננת מס' 553 התכנית תואמה מול צוות התכנון של דרך 553 והוגשה לאחר תיאום בין משרדי (משרד התחבורה משרד השיכון והוועדה המחוזית). התכנית הוצגה בפני מליאת המועצה המקומית ביום 23.7.24 , מליאת המועצה בירכה על קידום התכנית בפני מוסדות התכנון הרלוונטיים . הוועדה ולאחר ששמעה את המתכנן, הצוות המקצועי בוועדה ואת בעלי הקרקע שנכחו בדיון, מחליטה להוריד את התכנית מסדר היום , ומורה למנהל הוועדה לתאם מועדים עם בעלי הקרקעות במסגרת הליך שיתוף ציבור אשר מתחייב בטרם קידום התכנית, מהנדס העיר ידאג גם הוא לתיאום ישיבות פרה רולינג עם צוות התכנון של לשכת התכנון המחוזית .

**סעיף: 7**

**תוכנית מתאר מקומית: 403-1358308**

פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024 בשעה: 12:30

**שם:** הצרחת שטחים בטירה  
**נושא:** דיון להמלצה  
 רשות טירה  
 שטח התוכנית: 2,006.000 מ"ר  
 סמכות: סמכות ועדה מחוזית  
 גרסת הוראות: 2 גרסת תשריט: 1

**יחס שינוי**  
 לתכנית טר/במ/3003

**גבולות התכנית**

גוש 7776 חלקה 35 במרכז העיר וגוש 765 חלקה 42 בשכונה המזרחית.

**בעלי עניין:**

- מגיש:** זהראן עבדאלחי
- ♦ טירה טירה
- יזם:** טירה טירה
- ♦ זהראן עבדאלחי
- מתכנן:** חאלד עאזם
- ♦ פהמי בשארה
- ♦ עבדאלוהאב עבדאלראזק

**גושים וחלקות**

**חלקי חלקות:**

גוש: 7765 ח"ח 42  
 גוש: 7776 ח"ח 35

**מטרת הדין**

המלצה בפני הוועדה המחוזית

**מטרות התכנית**

- ניווד בהחלפת שטחים בטירה.

**הערות בדיקה**

**חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי של הוועדה**

<b>חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה</b>

**חוות דעת מהנדס הוועדה:**

<b>תאריך:</b> 21/7/24	<b>עורך חוות הדעת:</b> אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס העירייה <b>בודק התוכנית:</b> רשא סמארה

**זיהוי התכנית**

<b>עורך התכנית:</b> אדרי' בשארה פהמי	<b>מגיש התכנית:</b> רשות מקומית – טירה עבד אלחי זהראן- פרטי	<b>מספר התכנית: 403-1358308</b> <b>שם התכנית:</b> –הצרחת שטחים בטירה <b>שטח התכנית:</b> 2.006 דונם, <b>גרסת הדפסה:</b> - הוראות: 2 תשריט: 1
---	---	--

**כתובת: טירה אזור צפוני**

--	--	--	--	--	--

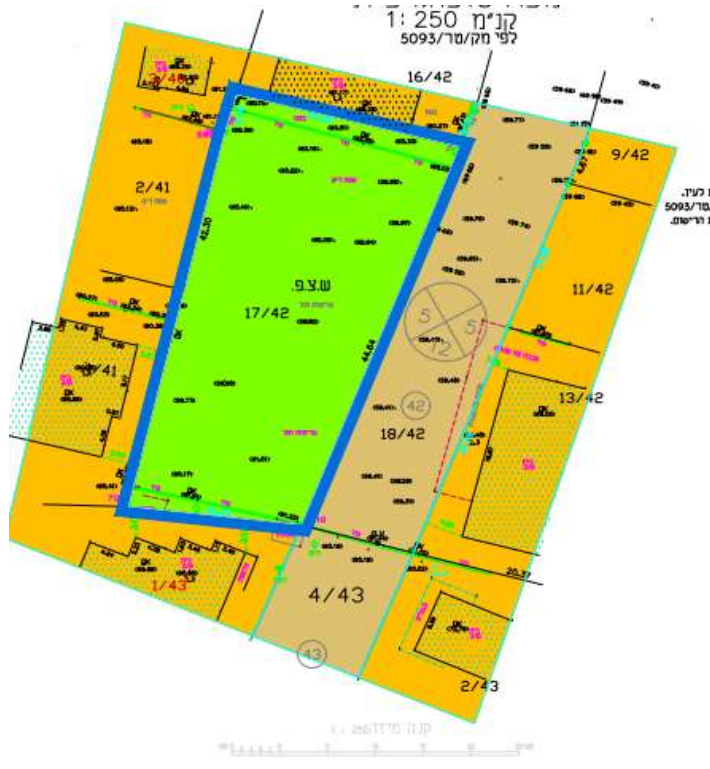
גושים וחלקות:						
				7776	7765	גושים
						חלקות בשלמות
				35	42	חלקי חלקות

**עיקרי התכנית:**  
 יג. מטרת התוכנית :  
 ניווד בהחלפת שטחים בשירה  
 יד. עיקרי הוראות התוכנית :  
 1. הצרחת שטחים בהסכמת הבעלים.  
 2. קביעת קווי בניה.  
 3. קביעת הוראות וזכויות בניה.

**מיקום התכנית:**

התכנית המוצעת ע"ג תכנית מאושרת: טר/במ/3003 + ממ/9201 .  
 המפה להלן מראה את תשריט ייעודי הקרקע ע"ג תצלום אוויר וקדס

מצב מאושר



מצב מוצע



מצב מאושר



מצב מוצע



מיקום שתי התכניות בעיר:



1. ניתוח כמותי לייעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע

הערות מחלקת התכנון	הפרש בין מאושר- מוצע	מצב מוצע*	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
חל שינוי	90	957.99	1048	מ"ר	מגורים ג'

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

יא. תיאור כמותי ( ייעודי קרקע ) של המוצע בתכנית :			
היקפי בניה מצטברים מ"ר	שטח המגרשים בייעוד		מס' יח"ד
	מ"ר	%	
	957.99	47.75	מגורים ב'
	1048.42	52.25	ש.צ.פ.
	2006.4	100	סה"כ

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

הערות לגבי השינוי המוצע	מוצע ע"פ התוכנית ממ 1/920	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת מס' טר/3003	
-	מגורים ג'	מגורים ב'	יעוד הקרקע
	35% בכל קומה מותר 3 קומות וזה 105% בכל הקומות	35% בכל קומה מותר 3 קומות וזה 105% בכל הקומות	אחוזי בנייה עיקריים
	5% משטח המגרש	5% משטח המגרש	אחוזי בנייה לשרות
	115%	115%	אחוזי בנייה כוללים
	3	ק 3	מספר קומות
	12	12	גובה מבנה
	35	35	תכסית קרקע

<b>הערות לגבי עריכת התכנית :</b>
לתוכנית צורף תשריט מצב קיים / מוצע/הוראות + טבלאות הקצאה + תכנית בינוי +נספח תנועה

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות :	
שינוי	לט/3003
שינוי	ממ 1/920

**סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :**

**השתלשלות העניינים:**

תכנית זו באה במקום תכנית בסמכות מקומית קודמת אשר נעצרה על ידי המחוז היות ולטענתם מדובר בשינוי יעוד ולא בפעולת הצרחה /או חלוקה חדשה להלן הנימוק של המחוז :  
"לא ניתן לעשות אחד וחלוקה בין שני מתחמים אלה אם קיים רצף תכנוני ומדובר בתכנית המציעה הצרחת שטחים המצויים בקצוות שונים בעיר ולא נוצרו בתכנית אחת ועל כן לא היה ניתן לעשות את ההחלפה באיחוד וחלוקה ומדובר בפועל בשינוי יעוד "  
התכנית מוגשת היום עם מספר חדש כתכנית בסמכות מחוזית ,  
על כן הריני להמליץ בפני חברי הוועדה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית וזאת לאחר קבלת הסכמת מועצת העיר בעניין הגשת התכנית .

**המלצות**

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד בתנאים

**ה ח ל ט ו ת**

תכנית זו באה במקום תכנית בסמכות מקומית קודמת אשר נעצרה על ידי המחוז היות ולטענתם המחוז היות ולטענתם מדובר בשינוי יעוד ולא בפעולת הצרחה /או חלוקה חדשה להלן הנימוק של המחוז :  
"לא ניתן לעשות אחד וחלוקה בין שני מתחמים אלה אם קיים רצף תכנוני ומדובר בתכנית המציעה הצרחת שטחים המצויים בקצוות שונים בעיר ולא נוצרו בתכנית אחת ועל כן לא היה ניתן לעשות את ההחלפה באיחוד וחלוקה ומדובר בפועל בשינוי יעוד.  
התכנית מוגשת היום עם מספר חדש כתכנית בסמכות מחוזית ,  
הוועדה ולאחר ששמעה את המתכנן ואת הצוות המקצועי בוועדה מחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית וזאת לאחר קבלת הסכמת מועצת העיר בעניין הגשת התכנית .



**תצ"ר"ים: תצ"ר-ר-2581**

**8: סעיף**

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

**שם: תצ"ר**

נושא: דיון לאישור

רשות טירה

שטח התוכנית: 91,339,557.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

עיריית אל טירה

**יזום:**

חלבי לביב

**מודד:**

**מקום**

טירה

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 7775 חלקות: 17, 56-53

**מטרות התכנית**

הצעת חלוקה

**הערות בדיון**

התשריט הנ"ל נערך על רקע תצ"ר שבגוש 7775 חלקות 56+54+55+53+17 שבבעלות עיריית טירה וביוזמת עיריית טירה

**המלצות**

לאשר את התצ"ר עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**החלטות**

לאשר את התצ"ר עם מילוי כל התנאים הנדרשים והתאמת התצ"ר ממ/920 / 1

**תצ"ר"ים: תצ"ר-2580**

**9: סעיף**

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

**שם: תצ"ר**

נושא: דיון לאישור

רשות טירה

שטח התוכנית: 24,534.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

**יוזם:**

עיריית טירה

**מודד:**

חלבי לביב

**מקום**

טירה

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 7780 חלקות: 55-60

**מטרות התכנית**

הצעת חלוקה

**הערות בדיקה**

התשריט הנ"ל הוגש על רקע תצ"ר על ידי עיריית טירה בגוש 7781 חלקות 55-60 יש לציין שהחלקות הנ"ל בבעלות עיריית טירה בית ספר העומרייה ובית ספר אלחנאן + בית ספר אלמנאר + מפתן

**המלצות**

לאשר את התצ"ר עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**החלטות**

לאשר את התצ"ר עם מילוי כל התנאים הנדרשים התאמת התצ"ר לממ/920/1

**סעיף: 10**  
**תשריט חלוקה: חמ-944+7**  
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

**שם:** תשריט חלוקה

ר שות טירה

שטח התוכנית: 621.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

**יוזם:** מנסור ג'מאל

**מודד:** מנסור סאלח

**מקום**

טירה

**גושים וחלקות**

**חלקי חלקות:**

גוש: 7774 ח"ח 11

**מגרשים לתכנית:** 11/10 בחלקו

**מטרת הדיון**

התקבלה התנגדות על ידי אחמד טאלב מנצור

**מטרות התכנית**

הצעת חלוקה

**הערות בדיון**

הוגש תשריט חלקי לחלקה בגוש 7774 חלקה 11 מגרש 10 הונפק היתרים במגרשים שמערבה למגרש הנ"ל

התקבלה התנגדות על ידי אחמד טאלב מנצור.

התשריט הנ"ל תואם תכנית מתאר ממ/920 / 1 התשריט חתום על ידי גמאל מנצור

בישיבה הקודמת מס' 3/2024 התשריט החלקי הנ"ל נדון בישיבת הוועדה והיות וקיים התנגדות על ידי מר אחמד טאלב

מנצור הוחלט להעביר את התשריט לוועדת התנגדות לישיבה הבאה ולזמן את הצדדים

**המלצות**

להחלטת הוועדה

**החלטות**

היות ומדובר במחלוקת קניינית ערוכה נפתח הליך לפירוק שיתוף הוועדה מחליטה להשהות

את הדיון עד הכרעה משפטית בעניין פירוק השיתוף בערכאות המוסמכות

**סעיף: 11**  
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024  
**תשריט חלוקה: חמ-2551+5**

**שם:** תשריט חלוקה

ר שות טירה

שטח התוכנית: 18,703.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

סולטאן נור

**מגיש:**

עאזם חאלד

**מודד:**

**מקום**

טירה

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 7760 חלקות: 78

**מטרות התכנית**

הצעת חלוקה

**הערות בדיוק**

בישיבה הקודמת מס' 3/2024 התשריט הנ"ל נדון בהתנגדות אשר הוגשה על ידי חאתמי חסנין בישיבה נוכח עורך דין של המבקש ובעל הבקשה מחמוד וואסף סולטאן.

לאחר שמיעת עו"ד המבקש הוחלט לזמן את הצד השני המתנגד לישיבה הנוכחית בכדי להשמיע את טענתו

**המלצות**

להחלטת הוועדה

**החלטות**

היות ומתנהל בבית המשפט הליך משפטי לעניין הבעלות על הקרקע לכן הוועדה מחליטה לדחות הדיון

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

תצ"ר"ים: תצ"ר-2553-1

סעיף: 12

שם: תשריט חלוקה

נושא: דיון לאישור

ר שות טירה

שטח התוכנית: 1,532.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

קאסם כאיד עומר

**יזום:**

עיראקי ויסאם

**מודד:**

**מקום**

טירה

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 9383 חלקות: 45, 54-55

**מטרות התכנית**

הצעת חלוקה

**הערות בדיון**

התשריט הנ"ל הוגש על רקע תצ"ר שבמתחם 4 לפי תכנית תמ"ל 1060 תואם תצ"ר שהוגש במקום. התשריט חתום על ידי כל הבעלים

הריסת המסומן להריסה הקיר הקיים בתווי הדרך שבמגרש מס' 1 וקיר שקיים בחלקה מס' 57 מצד המערבי של החלקה

**המלצות**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**החלטות**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**ת. השלמה**

**דרישות**

התאמת התשריט לתוכנית תמ"ל 1060

חתימת כל הבעלים

חתימת עירייה

הריסת המסומן להריסה

התאמת התשרטים לתשרטים גובלים

**סעיף: 13**  
תשריט חלוקה: חמ-2311 + ב  
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

**שם:** תשריט חלוקה

ר שות טירה

שטח התוכנית: 1,069.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

סולטאני מראם

**יזום:**

עיראקי ויסאם

**מודד:**

**מקום**

טירה

**גושים וחלקות**

**חלקי חלקות:**

גוש: 7782 ח"ח 40

**מגרשים לתכנית:** 20/40 בחלקו מתכנית: טר/3006

21/40 בחלקו מתכנית: טר/3006

**מטרות התכנית**

הצעת חלוקה

**הערות בדיקה**

הוגש תשריט חלוקה חלקי שבגוש 7782 חלקה 40 לחלוקה בין שני מגרשים התשריט המוגש חתום על ידי הבעלים ותואם תקנון תכנית מפורטת טר/3006

**החלטות**

לאשר את התשריט עם מילוי כל התנאים הנדרשים הרלוונטיים

**דרישות**

התאמת התשריט לטר/ 3006

חתימת הבעלים

חתימת עירייה

התשריט לתשרטים גובלים

**ת. השלמה**

**סעיף: 14**  
**תשריט חלוקה: חמ-2579+1**  
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

**שם:** תשריט חלוקה

**נושא:** דיון לאישור

רשות טירה

שטח התוכנית: 4,283.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

**יזום:**

קשוע פאתנה

**מודד:**

מנסור ג'לאל

**מקום**

טירה

**גושים וחלקות**

**חלקי חלקות:**

גוש: 9380 ח"ח 62

**מטרות התכנית**

הצעת חלוקה

**הערות בדיקה**

הוגש תשריט על רקע תצ"ר שבמתחם 4 לפי תכנית תמ"ל 1060 התצ"ר תואם את התמ"ל.

**המלצות**

לאשר את התצ"ר עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**החלטות**

לאשר את התצ"ר עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**דרישות**

התאמת התשריט לתכנית תמ"ל 1060

הריסת המוסמן להריסה חלק מהקיר חוסם דרך מאושרת

חתימת בעלים

חתימת עירייה

התאמת התשריט לתשרטים גובלים

**ת. השלמה**

**תצ"ר"ים: תצ"ר-ר-2583**

**סעיף: 16**

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

**שם:** (תשריט חלוקה)

נושא: דיון לאישור

ר שות טירה

שטח התוכנית: 19,584.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

**יזום:** עיריית טירה

**מודד:** חלבי לביב

**מקום**

טירה

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 7774 חלקות: 14, 39, 40

**מטרות התכנית**

איחוד וחלוקה

**הערות בדיקה**

התשריט נערך על רקע תצ"ר שבגוש 7774 חלקות 14,39,40 התשריט הוגש על ידי עיריית טירה

**המלצות**

לאשר את התצ"ר עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים

**החלטות**

לאשר את התצ"ר עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים והתאמת התצ"ר לממ/920 / 1



**תצ"ר"ים: תצ"ר-ר-2582**

**סעיף: 17**

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

**שם: תצ"ר**

נושא: דיון לאישור

רשות טירה

שטח התוכנית: 11,853,502.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

**יוזם:** עיריית טירה

**מודד:** חלבי לביב

**מקום**

טירה

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 7765 חלקות: 18, 60-62, 66

**מטרות התכנית**

הצעת חלוקה

**הערות בדיקה**

התשריט נערך על רקע תצ"ר שבגוש 7765 חלקה 60, 62, 66 (18) התשריט הנ"ל נערך על ידי עיריית טירה (בית הקשיש) שאר החלקות שהיו בעבר בריכת מקרות.

**המלצות**

לאשר את התשריט עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**החלטות**

לאשר את התשריט עם מילוי כל התנאים הנדרשים

## רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
59	טירה	פדילי חסן מחמוד זיתאווי	10	5	7783	00/00/00	20240051	1
61	טירה	אבו מטיר איוב	2	78	7765	00/00/00	20240034	2
63	טירה	פראס מסארווה	1/45/2	45	7778	00/00/00	20240047	3
65	טירה	חאסקיה אנעאם	3	32	7760	00/00/00	20240032	4
67	טירה	נאסר עבד אללטיף כאמל	5	18	7778	00/00/00	20240029	5
69	טירה	פדילה רובא עדנאן	8	10	7765	00/00/00	20240036	6
71	טירה	עאדה מנצור	22	64	7766	00/00/00	20240038	7
73	טירה	חטיב נזמיה	4	35	7775	00/00/00	20230057 דיון פטור מאגרת בניה	8
74	טירה	גאבר ראזי	1	21	7770	00/00/00	20240044	9
76	טירה	מנסור באסם חסן	13	11	7774	00/00/00	20240040	10
78	טירה	סמארה מהדי פאלח	13	22	8058	00/00/00	20240055	11
80	טירה	ריהאם חיט	31/20	20	8058	00/00/00	20240056	12
82	טירה	עומר שיבי	15	37	7771	00/00/00	20240050	13
84	טירה	מנסור לואי ע.אלרחמאן	7	60	7760	00/00/00	20240058	14
86	טירה	עסאם חאסקייה	2/20/1	2	7782	00/00/00	20240049	15
88	טירה	מוהנד נאסר	75/65A	75	7776	00/00/00	20240046	16
90	טירה	עמותת אלגוזאלי	9	86	7765	00/00/00	20240061	17
92	טירה	עיריית טירה		30	9380	00/00/00	20240062	18
94	טירה	עיריית טירה	חלקות שונות		7777	00/00/00	20240063	19
95	טירה	נאסר עבד אל עזיז		18	7776	00/00/00	20240052	20
97	טירה	פאתנה קשוע	165	74	9380	00/00/00	20240064	21
98	טירה	איוב פדילה	B/4/5	5	7783	00/00/00	20240065	22
100	טירה	גדיר חאסקייה	2	3	7733	00/00/00	20240066	23

מס' דף: 51

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
102	טירה	חאלד חליל סמארה	7765	57	3	00/00/00	20240067	24
104	טירה	סולטאן נור מחמוד	7760	78	78/9/2	00/00/00	20220097	25
106	טירה	עיריית טירה	9380	30		00/00/00	20240069	26
107	טירה	ראיד עבד אלחי	7778	47	27	00/00/00	20240070	27
109	טירה	עיריית טירה	9380	30		00/00/00	20240071	28

מספר בקשה: 20240051	תיק בניין: 3199
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403	בתאריך: 29/07/2024

**סעיף 1:****מבקש:**

\* פדילי חסן מחמוד זיתאווי

**בעל הנכס:**

\* פדילי חסן מחמוד זיתאווי

**עורך:**

\* מחמד חמדאן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100003488452

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 353.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7783 חלקה: 5 מגרש: 10 יעוד: מגורים ג'

תכנית: טר/במ/3006

תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
	141.32	12.62	1

**מ ה ו ת:**

תוספת בנייה על מבנה קיים + ממ"ד

**הערות בדיקה:**

מס' בקשה ברישוי זמין 10000361331

הוגשה בקשה לתוספת בנייה ליח"ד מעל מבנה קיים ליח"ד שבגוש 7783 חלקה 5 לפי היתר בנייה 4791

הבקשה תואמת תשריט חלוקה מס חמ/ 3+461 התואמת לתכנית המתאר טר/3006  
הבקשה המוגשת תואמת תקנון טר/3006 ותואמת דוח פיקוח שהוגש על ידי מחלקת הפיקוח בוועדה המקומית

תיק פיקוח: מבדיקה שנערכה היום 25.06.2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בניה חדשה. קיים מבנה מגורים קוטג' לפי מצב קיים מוצע. קומת העמודים סגורה מצד מזרחי בקיר מסביב לקומת העמודים שנוגד היתר בניה שקיבל

הוראות בנייה לפי תיק המידע מוצע על ידי עורך הבקשה

הוראות בנייה לפי תיק המידע	מוצע על ידי עורך הבקשה
א. מס' יחידות: 1 לקומה – 3 למגרש	יח"ד אחת קומה אחת
ב. בניה מותרת לקומה: 30% - 90% לכל הקומות	117% לכל הקומות קיים + מוצע
ג. מס' קומות: 3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	קומה אחת מעל קומת קרקע
ד. רוחב חזית מינימלי: 16 מ'	15.76 מ"ר
ה. קווי בניין: קוו בניין צפוני: 4.00 מ' קוו בניין מזרחי: 5.00 מ'. קוו בניין מערבי: 3.00 מ' קוו בניין דרומי 3.00 מ'	ה. קווי בניין: קוו בניין צפוני: 4.00 מ' קוו בניין מזרחי: 5.00 מ'. קוו בניין מערבי: 3.00 מ' קוו בניין דרומי 3.00 מ'

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטים הנדרשים

**מ ה ל ד ד י ו ן**

פאדי עיראקי יצא מהדיון

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטים הנדרשים

**גליון דרישות**

- התאמת הבקשה לחמ/461+3
- גמר טיפול בחמ/
- קווי ואחוזי בנייה חוקיים
- הסדר תשלום היטל השבחה
- אישור חברת בזק
- אישור הג"א
- הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון
- חישובים סטטים והצהרת מהנדס
- סימון חניה לפי תקן חניה
- יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות
- תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100
- הריסת המסומן להריסה
- מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג
- חתימת שותף במגרש
- הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל
- תשלום אגרת רישיון בניה
- הסדר צנרת
- שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד
- חתימת המבקש על תשריט חלוקה
- הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

3729	תיק בניין :	מספר בקשה : 20240034	<b>סעיף 2:</b>
29/07/2024	בתאריך :	202403	פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר :

**מבקש:**

\* אבו מטיר איוב

**בעל הנכס:**

\* אבו מטיר איוב

**עורך:**

\* ע.מ.רויאל הנדסה ובניה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100003709063

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 662.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7765 חלקה: 78 מגרש: 2 יעוד: מגורים ג'

תכנית: טר/במ/3003

**תאור בקשה**

מגורים

**מ ה ו ת:**

הקמת בית מגורים 3 קומות 6 יחידות דיור מעל קומת עמודים מפולשת (חניה)

**הערות בדיקה:**

מס' בקשה ברישוי זמין: 100003709063

הוגשה בקשה בגוש ובחלקה הנ"ל להריסת בית קיים והקמת שלוש קומות 6 יח"ד על קומת עמודים מפולשת יש לשמור על אחוז הבנייה המותר לפי תקנון תכנית המאושרת טר/3003

דוח הפיקוח: בסיור שנערך בתאריך 12/05/2024 בגוש ובחלקה הנ"ל נמצא בניין קיים קוטג' עדיין אין התחלות הריסה ואין התחלות בנייה.

מוצע על ידי עורך הבקשה	הוראות בנייה לפי תיק המידע
6 יח"ד 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	מס' יחידות: 2 יחידות לקומה 6- יחידות למגרש
סך הכל אחוז בנייה לכל המבנה 6 יח"ד 47.80%	בניה מותרת לקומה: 35% לקומה – 105% לכל הקומות
מס' קומות לכל בניין 3 קומות	מס' קומות: 3 קומות על קרקע או על קומת עמודים מפולשת.
26.42 מ"ר	רוחב הזית: 16 מ'
קווי בניין: קוו בניין קדמי: 5.00 מ' קוו בניין צדדי: 3.00 מ' קוו בניין אחורי: 5.00 מ'	קווי בניין: קוו בניין קדמי: 5.00 מ' קוו בניין צדדי: 3.00 מ' קוו בניין אחורי: 5.00 מ'

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים הנ"ל

אישור מכבה אש  
אישור הנחיות יועץ נישות  
יועץ תחבורה

### ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים הנ"ל  
אישור מכבה אש  
אישור הנחיות יועץ נישות  
יועץ תחבורה

### גליון דרישות

-התאמת הבקשה לחמ/2223  
-גמר טיפול בחמ/  
-קווי ואחוזי בנייה חוקיים  
-הסדר תשלום היטל השבחה  
-אישור חברת בזק  
-אישור הג"א  
-הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון  
-חישובים סטטים והצהרת מהנדס  
-סימון חניה לפי תקן חניה  
-יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות  
-תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100  
-מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג  
-חתימת שותף במגרש  
-הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל  
-תשלום אגרת רישיון בניה  
-הסדר צנרת  
-שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד  
-חתימת המבקש על תשריט חלוקה  
-הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע  
אישור מכבה אש  
אישור יועץ נישות  
אישור יועץ תחבורה

## סעיף: 3

מספר בקשה: 20240047 תיק בניין: 8570  
 פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

## מבקש:

♦ פראס מסארווה

## עורך:

♦ יאסמין חיט

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100003900531

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 326.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7778 חלקה: 45 מגרש: 1/45/2 יעוד: מגורים;  
 גוש: חלקה:

תכנית: טר/3005, טר/2348

## תאור בקשה

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
244.27	18.84	1

## מ ה ו ת:

הקמת בית מגורים שלוש קומות + ממ"ד + גדר קומב שלישית חדר כביסה

## הערות בדיקה:

מס' בקשה ברישוי זמין 100003900531

הוגשה בקשה להקמת בית מגורים שלוש קומות + ממ"ד + גדר קומב שלישית חדר כביסה הבקשה

תואמת תשריט חלוקה מאושר חמ-2125+3 ותקנון תכנית מתאר מאושרת טר/3005 ותואמת דוח פיקוח של הוועדה

המקומית טירה

דוח פיקוח: מבדיקה שנערכה היום 25-06-2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בנייה בשטח

## מוצע על ידי המבקש

הוראות בנייה לפי הנתון בתיק המידע:

מס' יחידות דיור: 3 יחידות למגרש 1 לקומה	1 יח"ד 3 קומות
בנייה מותרת לקומה 30% לקומה 90% לכל הקומות	80.71% לכל הקומות
רוחב חזית מינימאלי 16 מ'	9.40 מ'
קווי בנייה: צפוני 3.00 מ' קו בנייה דרומי 4.00 קו בנייה מזרחי 3.00 מ' קו בניין מערבי: 3.00 מ'	קווי בנייה: צפוני 3.00 מ' קו בנייה דרומי 4.00 קו בנייה מזרחי 3.00 מ' קו בניין מערבי: 3.00 מ'

## ה מ ל צ ו ת:

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים הנדרשים

## ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים הנדרשים

## גליון דרישות

-התאמת הבקשה לחמ/2125+3

-גמר טיפול בחמ/

-קווי ואחוזי בנייה חוקיים

-הסדר תשלום היטל השבחה

-אישור חברת בזק

-אישור הג"א

-הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון

-חישובים סטטיים והצהרת מהנדס



-סימון חניה לפי תקן חניה  
-יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות  
-תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100  
-מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג  
-חתימת שותף במגרש  
-הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל  
-תשלום אגרת רישיון בניה  
-הסדר צנרת  
-שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד  
חתימת המבקש על תשריט חלוקה  
-הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

## סעיף 4:

מספר בקשה: 20240032 תיק בניין: 4744  
 פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

## מבקש:

## \* חאסקיה אנעאם

\* חאסקיה מרבת

## בעל הנכס:

\* חאסקיה אנעאם

\* חאסקיה מרבת

## עורך:

\* גלגולי עאיד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000340496

## כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 765.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7760 חלקה: 32 מגרש: 3;

חלקה: 98 מגרש: 3/32 יעוד: מגורים ג'

תכנית: במ/טר/3003

## תאור בקשה

מגורים

## מהות:

רישוי בית מגורים 3 יחידות דיור + הקלה

## הערות בדיקה:

מס' בקשה ברישוי זמין: 100003404960

הוגשה בקשה לתכנית שינויים לבית קיים בהיתר שלוש יחידות בקומת קרקע ובקומה א + הקלה

נעשה פרסום הקלה בקווי בניין 30% קו אחורי ללא פתחים ו10% לצדדי בנוסף הקלה לניוד שטחים 25% מכל קומה לטובת קרקע וקומה א תוך תקופת פרסום ההקלה נשלח הודעה לשכנים וגובלים 15 ימים ולא נתקבלו התנגדויות דוח פיקוח: מדובר בבקשה להכשרת מבנה לפי מצב קיים בשטח. במגרש קיים היתר בניה 2 יחידות קוטג'. בפועל קיים מבנה 2 יחידות עם שלוב מבנה מסחרי. הבקשה החדשה שהגיש להכשרת המבנה הקיים וחלק המסחרי הציע אותו כמגורים. הבקשה וקונטור המבנה תואם.

## קיים בבקשה

## הוראות בנייה לפי תיק המידע

סך הכל אחוז בנייה 12.88%	א. בניה מותרת לקומה: 35% ולמגרש 105%.
30 מ'	ב. רוחב חזית מינימלי: 20 מ'
2 קומות	ג. מספר קומות מקסימלי: 3 על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת
3 יחידות 2 קומות	ד. מספר יחידות מקסימלי למגרש: 2 יחידות לקומה ו 6 יחידות למגרש
קווי בניין: קו בניין צפוני -5.00 מ' קו בניין דרומי -5.00 מ' קו בניין מזרחי -3.0 מ' קו בניין מערבי - 3.00 מ' סולטאן, מידענית	קווי בניין: קו בניין צפוני -5.00 מ' קו בניין דרומי -5.00 מ' קו בניין מזרחי -3.0 מ' קו בניין מערבי - 3.00 מ' סמר סולטאן, מידענית

**ה מ ל צ ו ת :**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים הנדרשים

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים הנדרשים

**גליון דרישות**

-התאמת הבקשה לחמ/2448+1

-גמר טיפול בחמ/

-קווי ואחוזי בנייה חוקיים

-הסדר תשלום היטל השבחה

-אישור חברת בזק

-אישור הג"א

-חישובים סטטים והצהרת מהנדס

-סימון חניה לפי תקן חניה

-יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות

-תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100

-הריסת המסומן להריסה

-מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג

-חתימת בעל היתר קודם

-חתימת שותף במגרש

-הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל

-תשלום אגרת רישיון בניה

-הסדר צנרת

-שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד

-חתימת המבקש על תשריט חלוקה

-הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

## סעיף 5:

מספר בקשה: 20240029 תיק בניין: 8078  
 פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

## מבקש:

נאסר עבד אללטיף כאמל

## בעל הנכס:

נאסר עבד אללטיף כאמל

## עורך:

ע.מ.רויאל הנדסה ובניה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000372819

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 302.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7778 חלקה: 18 מגרש: 5 יעוד: מגורים ג'

תכנית: טר/במ/3005, טר/מק/5143, 4030290007

## תאור בקשה

מגורים

## הערות בדיקה:

הוגשה בקשה להקמת יח"ד בגוש ובחלקה הנ"ל הבקשה תואמת תשריט חלוקה התואם לתכנית המפורטת שאושרה במקום שמספרה 403-0290007. במגרש מצד צפון וצד מערב קיים קיר שיש לסמנו בצהוב. יש לציין שנשלחה הודעה לבעלים במסגרת התשריט מס' 1+2368 ולא נתקבלו במשך תקופת 15 יום שנתנו לבעלים. לפי דוח פיקוח שנתקבל קיימת בנייה רצפנה מצד המזרחי של המגרש שהינו מהווה שטח ציבורי

דוח פיקוח: בסיום שנערך היום 21/04/2024 בנכס הנ"ל אין התחלות בנייה במגרש. במגרש המזרחי (שטח ציבורי) קיימת רצפת בטון לא ידוע למי ולא היו פועלים בשטח.

הבקשה נערכה לפי טר/3005 + טר/מק/5143 + תכנית מפורטת מקומית 4030290007 + חמ/1+2368

## לפי המוצע בבקשה

## הוראת בנייה לפי תיק המידע

- א. מס' יחידות: 1 לקומה – 3 יחידות לכל המגרש. – יח"ד אחת  
 ב. בניה מותרת לקומה: 30% לקומה - 90% לכל הקומות - 50.40% לכל הקומות.  
 ג. מס' קומות: 3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת – 2 קומות  
 ד. רוחב חזית: 16 מ' - 15.61 מ'  
 ה. קווי בניין: קו בניין מערבי: 3.00 מ' קו בניין מזרחי: 1.00 מ'. קו בניין דרומי צדדי: 1. קו בניין מזרחי דרומי: 1.00 מ'.  
 קו בניין מערבי דרומי: 2.00 מ' קו בניין צפוני: 1. קו בניין צפוני מזרחי: 3.40 2. קו בניין צפוני מערבי: 3.00 מ'

## אתנו דבר

הבקשה הנ"ל נודנה בישיבת מליאת הוועדה הקודמת והוחלט להביא את הבקשה לדיון חוזר לאחר דוח מחלקת הפיקוח על המצב בשטח.

דוח פיקוח אחרון: בסיום חוזר שנערך היום בתאריך 19/5/2024 בגוש 7778/18/5 לאחר החלטת מליאת הוועדה המקומית בישיבה בבדיקה חוזרת לא נמצא עבודות בנייה במגרש הנ"ל וכי העבודות בשטח הציבורי מצד המזרחי למגרש לא קשורים לבקשה שבנדון תיק הבנייה מס' 8078 בקשה 20270029 והעבודות בשטח הציבורי הופסקו והן יטפלו מול מחלקת הפיקוח בנפרד.

## ה מ ל צ ו ת:

להחלטת הוועדה

ה ח ל ט ו ת

אחרי בדיקת מחלקת הפיקוח של הו בשטח נמצא כי המבקש בונה בחלק הציבורי ולא בשטח המגורים  
הוחלט  
להוריד את הבקשה מסדר היום ולזמן את המבקש למשרדי הוועדה עם הוצאת צו הפסקת עבודה מינהלי  
ממחלקת הפיקוח

**סעיף 6:**מספר בקשה: 20240036 תיק בניין: 8564  
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024**מבקש:**

\* פדילה רובא עדנאן

**בעל הנכס:**

\* פדילה רובא עדנאן

**עורך:**

\* ע.מ.רויאל הנדסה ובניה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000381925

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 400.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7765 חלקה: 10 מגרש: 8 יעוד: מגורים ג'

תכנית: טר/במ/3003, טר/2409/ב

**תאור בקשה**

מגורים

**מ ה ו ת:**

הקמת יחידת דיור משתי קומות + גדר

**הערות בדיקה:**

מס' בקשה ברישוי זמין 10000381925

הוגשה בקשה למגרש בחלקה הנ"ל ליחיד בקומת קרקע הבקשה הנ"ל תואמת תקנון ותשריט חלוקה חמ- 2345 ותכנית מפורטת מס' טר/2409

דוח פיקוח: מבדיקה שנערכה בנכס היום 27/05/2024 נמצא כי אין התחלות בנייה בשטח.

מותר לפי תכנית מפורטת טר/3003 וטר 2409 הנתונים לפי תיק המידע – מוצע על ידי עורך הבקשה

מספר יחידות: 1 יחידה אחת לקומה – 3 יחידות לכל הקומות	יחיד אחת שתי קומות
קווי בניין: קו בניין צדדי: 3.00 מ' קו בניין קדמי: 3.00 מ' קו אחורי: 4.00 מ'	קווי בניין: קו בניין צדדי: 3.00 מ' קו בניין קדמי: 3.00 מ' קו אחורי: 4.00 מ'
בניה מותרת לקומה: 30% לקומה 901% למגרש	קומת קרקע 26.30% קומה א 9.02% סך הכל אחוז בנייה לכל הקומות 35.32%

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים הנדרשים

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים הנדרשים

**גליון דרישות**

-התאמת הבקשה לחמ/חמ- 2345

-גמר טיפול בחמ/

-קווי ואחוזי בנייה חוקיים

-הסדר תשלום היטל השבחה

-אישור חברת בזק

-אישור הג"א

-הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון

-חישובים סטטים והצהרת מהנדס

-סימון חניה לפי תקן חניה

-יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות

- תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100
- הריסת המסומן להריסה
- מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג
- חתימת שותף במגרש
- הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל
- תשלום אגרת רישיון בניה
- הסדר צנרת
- שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד
- חתימת המבקש על תשריט חלוקה
- הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

## סעיף 7:

מספר בקשה: 20240038 תיק בניין: 8565  
 פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

## מבקש:

• עאדה מנצור

## עורך:

• פהמי בשארה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100003869591

רוחב חזית מינימאלי 11.35	רוחב חזית מינימאלי 16 מ
31% לכל קומה 154% לכל הקומות וקומת העמודים וקומת מרתף	שטח בנייה מותר: 30% לקומה 90%- למגרש
3 קומות מעל קומת עמודים + מרפף	מספר קומות: 3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת
3 יח"ד ל 3 קומות	מספר יחידות: 1 יחידות לקומה 3 יחידות למגרש
קו בניין צפוני – 5.00 מ' קו בניין מזרחי – 5.00 מ' קו בניין מערבי – 3.00 מ' קו בניין דרומי: 3.00 מ	קו בניין צפוני – 5.00 מ' קו בניין מזרחי – 5.00 מ' קו בניין מערבי – 3.00 מ' קו בניין דרומי: 3.00 מ

## כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 442.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7766 חלקה: 64 מגרש: 22 יעוד: מגורים ב'

תכנית: טר/3003

יח"ד  
3

שטח עיקרי  
397.80

## תאור בקשה

מגורים

## מהות:

הקמת מבנה מגורים 3 קומות 3 יח"ד על קומת עמודים מפולשת ועל קומת מרתף + מעלית + גדר מבטון

## הערות בדיקה:

מס' בקשה ברישוי זמין 100003869591

הוגשה בקשה בגוש ובחלקה הנ"ל לשלוש יח"ד 3 קומות על קומת עמודים מפולשת + מרתף הבקשה תואמת תקנון טר/3003 המאושרת ותשריט חלוקה מס' חמ-2204+6

דוח פיקוח: מדובר בבקשה להקמת מבנה 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף. מבדיקה שנערכה היום 25.06.2024 בנכס נמצא כי אין התחלות בניה. על המגרש קיים עסק לכיפוף ברזל. קיימת סככה, משרדים מחומר קל וקיים משטח אספלט כפי שמופיע בתכנית מדידה. הבקשה תואמת

מוצע על ידי עורך הבקשה

הוראות בנייה לפי תיק המידע

## המלצות:

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים הנדרשים

## החלטות

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים הנדרשים

## גליון דרישות

-התאמת הבקשה לחמ/2204+6

-קווי ואחוזי בנייה חוקיים



-הסדר תשלום היטל השבחה  
-אישור חברת בזק  
-אישור הג"א  
-הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון  
-חישובים סטטיים והצהרת מהנדס  
-סימון חניה לפי תקן חניה  
-יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות  
-תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100  
-הריסת המסומן להריסה  
-מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג  
-חתימת שותף במגרש  
-הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל  
-תשלום אגרת רישיון בניה  
-הסדר צנרת  
-שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד.  
-חתימת המבקש על תשריט חלוקה  
-הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

720	תיק בניין :	מספר בקשה : 20230057	<b>סעיף: 8</b>
	29/07/2024	בתאריך : 202403	פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר :

**מבקש:**

♦ חטיב נזמיה

**בעל הנכס:**

♦ חטיב נזמיה

**עורך:**

♦ קאסם מגדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000308295

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 480.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7775 חלקה: 35 מגרש: 4 יעוד: מגורים ד' מיוחד

תכנית: ממ/920/1

**תאור בקשה**

בניה קיימת

מגורים

**מ ה ו ת:**

רישוי יחידת דיור בקומה א קיימת מעץ

**מ ת נ ג ד י ם**

♦ מחמד חאסקייה טירה

**הערות בדיקה:**

מס' תכנית ברישוי זמין 10000308295

הוגשה בקשה לתוספת יחיד בקומה א מצד מערבי לבניין קיים לפי תקנון תכנית מתאר ממ/920/1 שהינו באיזור מגורים ד מיוחד קיים היתר בנייה מס' 490 מתאריך 11/04/83 . יש לציין שהבניין שהונפק בו היתר בניה הנ"ל קיים בתכנית המתאר המגרש הנ"ל הינו משותף לשלושה בעלים . התוספת המוגשת החדשה הינה על ידי חטיב נזמיה בחריגה מקווי בניין צדדי ואחורי נעשה פרסום הקלה בקווי בניין בשלוש עיתונים . קיים סכסוך בין השותפים במגרש ויש התנגדות שהוגשה על ידי מר באסם חטיב התיק הנ"ל נדון בישיבה 6-2023 והוחלט להזמין שני הצדדים לישיבה הקרובה . התוספת החדשה הינה בנויה מחומר עץ

התיק הנ"ל נדון בוועדת ערר ונתקבלה החלטה . הוגשה התנגדות על ידי עורך ופא חאסקייה ו מחמד חאסקייה על הזמנו המתנגדים ובעלי העניין

הערה : צורפו מסמכים מחלקת הרווחה לבקשה לפטור מאגרת בנייה

**ה מ ל צ ו ת:**

להחלטת הוועדה

**ה ח ל ט ו ת**

אחרי בדיקת מחלקת המשפטים וקבלת חוות דעת היועץ המשפטי הוחלט לאשר את הבקשה להיתר ולדחות את בקשת פטור מאגרת הבנייה

**גליון דרישות**

- היתר הבניה יונפק רק לאחר עבור 30 יום מיום מסירת ההחלטה למתנגדים .

## סעיף: 9

מספר בקשה: 20240044 תיק בניין: 8567  
 פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

## מבקש:

\* גאבר ראזי

## עורך:

\* גריר גאבר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000388438

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 3244.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7770 חלקה: 21 מגרש: 1

תכנית: טר/3007

שטח בניה מותר: 1167.57 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 36%

## שטח עיקרי

1167.57

## תאור בקשה

מבנים חקלאיים

מבנה חקלאי

## מ ה ו ת:

הקמת סככת רפת לגידול עגלים + מחסן לכלים חקלאיים + סככה מתבן + גדר + ממ"מ

## הערות בדיקה:

מס' בקשה ברישוי זמין 10000388438

הבקשה הנ"ל הינה הקמת סככות רפת לגידול עגלים ומחסן לכלים חקלאיים ומתווך וגדר וממ"ד שטח החלקה הינו 4383 מ"ר.

קיים בבקשה אישור והתייחסות משרד החקלאות.

יש להמציא אישור מכבה אש ואישור משרד הבריאות ואישור הוועדה המחוזית.

דוח פיקוח: מבדיקה שנערכה היום 27.06.2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בניה. השטח מעובד

וקיימת רצפת בטון ככל הנראה לפני הרבה זמן

## מוצע על ידי עורך הבקשה

הוראות בנייה לפי תיק המידע

35% משטח המגרש	שטח בניה מותרת: שטח מבנה רפת כולל חצרות לא יעלה על 60% משטח המגרש ובתנאי שישמרו מרווחים
קווי בניין: קוו בניין קדמי: 15.00 מ' מדריך לא סלולה: 5.00 מ' קוו בניין צדדי: 3.00 מ' קוו אחורי: 3.00 מ' גובה גדר: גובה גדר 1.50 מ' מרשת	קווי בניין: קוו בניין קדמי: 15.00 מ' מדריך לא סלולה: 5.00 מ' קוו בניין צדדי: 3.00 מ' קוו בניין אחורי: 3.00 מ' גובה גדר: גובה גדר לפי המוצע בבקשה 1.80
40 מ"ר	שטח מחסן: שטח מחסן לא יעלה על 20 מ"ר לדונם הראשון ויכול שיוספו לו 5 מ"ר לכל דונם נוסף ולא יעלה שטחו על 40 מ"ר
990 מ"ר לפי גודל השטח של המגרש 4.383 מ"ר יש פתרון לניקוז לפי התכנית	מבנה רפת שטחו יעלה על 500 מ"ר יש להראות פתרון ניקוז למי הנגר העילי

## ה מ ל צ ו ת:

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים הנדרשים

1- אישור איכות הסביבה

2- אישור מכבה אש

3- אישור משרד הבריאות

4- אישור הוועדה המחוזית

## ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים הנדרשים

- 1- אישור איכות הסביבה
- 2- אישור מכבה אש
- 3- אישור משרד הבריאות
- 4- אישור 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 הוועדה הנ"ל
- תשלום אגרת רישיון בניה
- הסדר צנרת
- אישור משרד החקלאות
- חוות דעת וועדה מחוזית

מספר בקשה: 20240040	תיק בניין: 1949
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403	בתאריך: 29/07/2024

**סעיף: 10****מבקש:****♦ מנסור באסס חסן**

א. שטח בניה מותרת: שטח בניה ברוטו 35% לקומה 105%- לכל הקומות	33% לכל הבניין שטח בנייה מבוקש 253 מ"ר
. מס' יח' דיור מותר: 2 לקומה 6- יחידות למגרש	יח"ד
רוחב חזית מינימלי: 20 מ' ד'	24.40 מ"ר
מס' קומות מותר: 3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	יח"ד 2 קומות
קווי בניין: צדדי – 3.00 מ' קו בניין קדמי 5.00 מ': קו בניין אחורי – 6.00 מ'	קווי בניין: צדדי – 3.00 מ' קו בניין קדמי 5.00 מ': קו בניין אחורי – 6.00 מ'

**בעל הנכס:****♦ מנסור באסס חסן****עורך:****♦ בשארה פהמי****סוג בקשה: בקשה להיתר**

מספר בקשה ברישוי זמין: 100003837321

**כתובת הבניין: טירה**

שטח מגרש: 750.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7774 חלקה: 11 מגרש: 13 יעוד: מגורים ג'

תכנית: מ/מ/920/1

**שטח עיקרי**  
225.00**תאור בקשה****מ ה ו ת:****הריסת בית קיים והקמת יח"ד דו מפלסי****הערות בדיקה:**

מס' בקשה ברישוי זמין 100003887321

הבקשה הינה מציעה הריסת מבנה קיים מצפון למגרש והקמת יח"ד שתי קומות הבקשה תואמת תקנון מ/מ/920/1

דוח פיקוח: מדובר בבקשה להריסת מבנה מגורים בחלק הצפוני של המגרש והקמת מבנה במקומו.

מבדיקה שנערכה היום 25.06.2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בניה. בחזית המגרש

קיים מבנה 3 קומות בהיתר בניה. הבקשה תואמת

הוראות בנייה לפי תיק המידע

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**גליון דרישות**

-התאמת הבקשה לחמ/944

-קווי ואחוזי בנייה חוקיים

-הסדר תשלום היטל השבחה

-אישור חברת בזק  
-אישור הג"א  
-הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון  
-חישובים סטטיים והצהרת מהנדס  
-סימון חניה לפי תקן חניה  
-יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות  
-תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100  
-הריסת המסומן להריסה  
-מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג  
-חתימת שותף במגרש  
-הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל  
-תשלום אגרת רישיון בניה  
-הסדר צנרת  
-שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד  
-חתימת המבקש על תשריט חלוקה  
-הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

מספר בקשה: 20240055 תיק בניין: 4986  
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024**סעיף: 11****מבקש:**

\* סמארה מהדי פאלח

**בעל הנכס:**

\* סמארה מהדי פאלח

**עורך:**

\* יאסמין שביטה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000382467

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 643.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 8058 חלקה: 22 מגרש: 13 יעוד: מגורים ג'

תכנית: טר/במ/3006

תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
	457.44	316.00	6

**מ ה ו ת:**

הקמת מבנה מגורים הכולל שלוש קומות על קומת עמודים וקומת מרתף 2 יח"ד מגורים

לכל קומה סה"כ 6 יח"ד

**הערות בדיקה:**

הוגשה בקשה להקמת 6 יח"ד בשלוש קומות על קומת עמודים מפולשת ומרתף הבקשה הנ"ל תואמת תקנון תכנית מפורטת טר/ 3006

ותשריט מאושר במקום.

ותואם דוח הפיקוח הנערך על ידי מערכת הפיקוח שתואם המצב הקיים בשטח

דוח פיקוח: מבדיקה שנערכה היום 30/06/2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בניה

מוצע בבקשה	מותר במתאר	
621	מ600 ומעלה	שטח מגרש
1		מספר מבנים
6 יח"ד	6	מס' יחידות דיור
3 קומות על קומת עמודים מפולשת	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	מספר קומות מותר
36.07%	35%	תכסית קרקע מרבית
124%	105%	סה"כ אחוזי בניה
16.52	16 או כמסומן בתשריט	רוחב חזית מינימאלי
5	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי דרך
	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי שביל
3	3	מרווח צדדי

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים

1- מכבה אש

2- אישור יועץ נגישות

3- אישור יועץ תחבורה

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים

1- מכבה אש

2- אישור יועץ נגישות

3- אישור יועץ תחבורה

### גליון דרישות

-התאמת הבקשה לחמ/2270

-קווי ואחוזי בנייה חוקיים

-הסדר תשלום היטל השבחה

-אישור חברת בזק

-אישור הג"א

-הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון

-חישובים סטטים והצהרת מהנדס

-סימון חניה לפי תקן חניה

-יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות

-תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100

-הריסת המסומן להריסה

-מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג

-חתימת שותף במגרש

-הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל

-תשלום אגרת רישיון בניה

-הסדר צנרת

-שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד

-חתימת המבקש על תשריט חלוקה

-הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

אישור יועץ נגישות

אישור יועץ תחבורה

אישור מכבה אש



**סעיף: 12**מספר בקשה: 20240056 תיק בניין: 8572  
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024**מבקש:**

\* ריהאם חיט

**עורך:**

\* חיט יאסמין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000393281

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 364.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 8058 חלקה: 20 מגרש: 31/20 יעוד: מגורים

תכנית: טר/3006

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
151.23	13.46	1

**תאור בקשה****מ ה ו ת:**

הקמת בית מגורים שתי קומות + ממ"ד + גדר

**הערות בדיקה:**

מס' בקשה ברישוי זמין 10000393281

הבקשה הינה יח"ד בשתי קומות הבקשה תואמת תשריט חלוקה חמ- 2254 + ג ותקנון טר / 3006

דוח פיקוח : בביקור שנערך היום 30/6/2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בנייה

מוצע בבקשה	מותר במתאר	
שטח המגרש 364 מ'	250 עד 599	שטח מגרש
1		מספר מבנים
1	1 לקומה 3 לכל הקומות	מס' יחידות דיור
שתי קומות	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	מספר קומות מותר
25.26%	30%	תכסית קרקע מרבית
	30% לקומה 90% לכל הקומות	אחוז בניה לקומה
50.19	90% לכל הקומות	סה"כ אחוזי בניה
16 מ'	16 או כמסומן בתשריט	רוחב חזית מינימאלי
5	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי דרך
	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי שביל
3	3	מרווח צדדי
3	4	קו בנין אחורי
6	6	מרווח בין 2 בניינים

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים

**מ ה ל ד י ו ן**

פאדי סמארה יצא מהדיון

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים

**גליון דרישות**

- התאמת הבקשה לחמ/2254 + ג
- קווי ואחוזי בנייה חוקיים
- הסדר תשלום היטל השבחה
- אישור חברת בזק
- אישור הג"א
- הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון
- חישובים סטטים והצהרת מהנדס
- סימון חניה לפי תקן חניה
- יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות
- תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100
- הריסת המסומן להריסה
- מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג
- חתימת שותף במגרש
- הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל
- תשלום אגרת רישיון בניה
- הסדר צנרת
- שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד
- חתימת המבקש על תשריט חלוקה
- הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

מספר בקשה: 20240050 תיק בניין: 4628  
 פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

**סעיף: 13****מבקש:**

\* עומר שיבי

**עורך:**

\* קאסם מגדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: טירה**

שטח מגרש: 461.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7771 חלקה: 37 מגרש: 15

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
234.87	197.00	3

**תאור בקשה****מ ה ו ת:**

הקמת 3 קומות 3 יחידות דיור על קומת עמודים מפולשת ועליית גג + מעלית + מחסן  
 +היתר לגדר קיים

**הערות בדיקה:**

מס' בקשה ברישוי זמין 9

הוגשה בקשה להקמת 3 יח"ד על קומת עמודים מפולשת  
 לפי דוח הפיקוח הנערך על ידי מחלקת הפיקוח הבקשה תואמת ולא קיים בנייה בשטח  
 דוח פיקוח: מבדיקה שנערכה 25/06/2024 יצא כי אין התחלות בנייה בשטח

שטחי בנייה: 30% לקומה – 90% לכל המגרש	89.19% לכל הבניין
שרוחב חזית: 16 מ'	17.77 מ"ר
ג. מס' קומות: 3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ' יחידות דיור: 1 לקומה 3 לכל הקומות	3 קומות על קומת עמודים מפולשת 3 יח"ד בכל קומה יח"ד אחת
'ה. קווי בניין: קווי בניין קדמי – 5.00 מ' קווי אחורי – 4.00 מ' קווי בניין צדדי 3.00 מ'	'ה. קווי בניין: קווי בניין קדמי – 5.00 מ' קווי בניין אחורי – 4.00 מ' קווי בניין צדדי 3.00 מ'

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כך התנאים הנדרשים

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה עם מילוי כך התנאים הנדרשים

**גליון דרישות**

-התאמת הבקשה לחמ/2254+ ג

-קווי ואחוזי בנייה חוקיים

-הסדר תשלום היטל השבחה

-אישור חברת בזק

-אישור הג"א

-הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון

-חישובים סטטים והצהרת מהנדס

-סימון חניה לפי תקן חניה

-יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות

-תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100

-הריסת המסומן להריסה  
-מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג  
-חתימת שותף במגרש  
-הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל  
-תשלום אגרת רישיון בניה  
-הסדר צנרת  
-שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד  
חתימת המבקש על תשריט חלוקה  
-הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

## סעיף: 14

מספר בקשה: 20240058 תיק בניין: 5367  
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

## מבקש:

\* מנסור לואי ע.אלרחמאן

## עורך:

\* קאסם מגדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000393495

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 452.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7760 חלקה: 60 מגרש: 7;

גוש: 9380 חלקה: 97; 94

## תאור בקשה

שטח עיקרי 295.18 שטח שירות 41.63

מגורים

## מהות:

רישוי בית קיים יח"ד ב2 קומות וחדר מדרגות + גדר + ממ"ד

## הערות בדיקה:

מס' בקשה ברישוי זמין 10000393495

הבקשה שהוגשה הינה רישוי יח"ד דו מפלסי קיימת במתחם 4 לפי תכנית תמ"ל 1060 ותואמת תצ"ר חמ-2546+5 שמאושר בגוש ובחלקה הנ"ל יש לציין שקיים קיר בחזית המערבית שהינו בתווי הדרך יש לסמנו להריסה .

דוח פיקוח : מבדיקה שנערכה היום 01/07/2024 בנכס הנ"ל נמצא כי קיים מבנה מגורים קוטגי 2 קומות מאוכלס. המבנה תואם את הבקשה.

מוצע על ידי עורך הבקשה

הוראות בנייה לפי תיק המידע

א. תכסית מתא שטח : 40%	35.28 %
ג. מספר קומות : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת 1 קומה מתחת לכניסה הקובעת	יח"ד אחת שתי קומות
ו. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 15 מ' ז.	10 מר' עם עלייה לגג
קווי בניין: קווי בניין אחורי: 3.00 מ' קווי בניין קדמי: 3.00 מ' קווי בניין צדדי : 3.00 מ'	קווי בניין: קווי בניין אחורי: 3.00 מ' קווי בניין קדמי: 3.00 מ' קווי בניין צדדי : 3.00 מ'

**ה מ ל צ ו ת :**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**ג ל י ו נ ד ר י ש ו ת**

-התאמת הבקשה לחמ/2546+5

-קווי ואחוזי בנייה חוקיים

-הסדר תשלום היטל השבחה

-אישור חברת בזק

-אישור הג"א

-חישובים סטטים והצהרת מהנדס

-סימון חניה לפי תקן חניה

-יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות

-תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100

-הריסת המסומן להריסה

-מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג

-חתימת בעל היתר קודם

-חתימת שותף במגרש

-הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל

-תשלום אגרת רישיון בניה

-הסדר צנרת

-שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד

-חתימת המבקש על תשריט חלוקה

-הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

## סעיף: 15

מספר בקשה: 20240049 תיק בניין: 8571  
 פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

## מבקש:

• עסאם האסקייה

## עורך:

• יאסמין שביטה

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000390680

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 512 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7782 חלקה: 2 מגרש: 2/20/1 יעוד: מגורים

תכנית: טר/3006

תאור בקשה

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
122.02	41.57	1

## מ ה ו ת:

הקמת בית פרטי בקומת קרקע + ממ"ד + הקלה בקווי בנייה 30% ללא פתחים

## הערות בדיקה:

מס' רישוי זמין 10000390680

הוגשה בקשה להקמת יח"ד בקומת קרקע עם הקלה בקווי בנייה צדדי שני מטר ללא פתחים נעשה פרסום הקלה 15 ימים ללא התנגדות היות המבקש הינו את בעל מגרש שכן חמ-2+2454

דוח פיקוח: מבדיקה שנערכה היום 30/06/2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בניה חדשה לפי הבקשה שהוגשה. בפועל קיים בניין מגורים באותו מגרש עם היתר בניה.

מוצע בבקשה	מותר במתאר	
512 מ"ר	250 עד 599	שטח מגרש
1		מספר מבנים
קומה אחת	1 לקומה 3 לכל הקומות	מס' יחידות דיור
1	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	מספר קומות מותר
29.27 מ"ר	30%	תכסית קרקע מרבית
	30% לקומה 90% לכל הקומות	אחוז בנייה לקומה
31.95 לכל הבניין	90% לכל הקומות	סה"כ אחוזי בניה
25 מ"ר	16 או כמסומן בתשריט	רוחב חזית מינימאלי
5	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי דרך
3	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי שביל
3 לפני הקלה 2.1 מ"ר אחרי הקלה	3	מרווח צדדי
	4	קו בנין אחורי

## ה מ ל צ ו ת:

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים הנדרשים

## ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים הנדרשים

## גליון דרישות

התאמת הבקשה לחמ/2+2454

-קווי ואחוזי בנייה חוקיים  
-הסדר תשלום היטל השבחה  
-אישור חברת בזק  
-אישור הג"א  
-הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון  
-חישובים סטטים והצהרת מהנדס  
-סימון חניה לפי תקן חניה  
-יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות  
-תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100  
-הריסת המסומן להריסה  
-מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג  
-חתימת שותף במגרש  
-הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל  
-תשלום אגרת רישיון בניה  
-הסדר צנרת  
-שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד.  
-חתימת המבקש על תשריט חלוקה  
-הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע



מספר בקשה: 20240046 תיק בניין: 8568  
 פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

**סעיף: 16****מבקש:**

\* מוהנד נאסר

**בעל הנכס:**

\* מחמד נאסר

**עורך:**

\* מחמד עבד אלחי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100003868661

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 1000.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7776 חלקה: 75 מגרש: 75/65A יעוד: מגורים

תכנית: טר/2105

תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
	342.00	85.20	2

מגורים

**מ ה ו ת:**

הקמת שתי יח"ד שתי קומות + ממ"ד + גדר

**הערות בדיקה:**

מס' בקשה ברישוי זמין 100003868661

הבקשה הינה הקמת שתי יח"ד שתי קומות + ממ"ד + גדר

בגוש ובחלקה הנ"ל הבקשה נערכה לפי טר- 2015 ולפי תשריט חלוקה מס' חמ- 4+709

דוח פיקוח: מבדיקה שנערכה היום 25/06/2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בנייה.

מוצע על ידי עורך הבקשה

הוראות בנייה לפי תיק המידע

שטח בנייה מותר: 35% לקומה.	42% לכל הבניין
מספר קומות: 3 קומות או 3 קומות על קומת עמודים מפולשת	שתי יח"ד שתי קומות
רוחב חזית: 20מ'	31 מ"ר
מספר יחידות: 2 יחידות לקומה. 6 יחידות למגרש	2
קווי בניין: קווי בניין קדמי 5.00-מ' קווי בניין צדדי: 3.00מ'	קווי בניין: קווי בניין קדמי 5.00-מ' קווי בניין צדדי: 3.00מ'
קווי בניין אחורי: 5.00מ'	קווי בניין אחורי: 5.00מ'

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הרלוונטיים

**גליון דרישות**

-התאמת הבקשה לחמ/4+709

-קווי ואחוזי בנייה חוקיים

-הסדר תשלום היטל השבחה

-אישור חברת בזק

-אישור הג"א

-הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון

-חישובים סטטיים והצהרת מהנדס  
-סימון חניה לפי תקן חניה  
-יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות  
-תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100  
-הריסת המסומן להריסה  
-מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג  
-חתימת שותף במגרש  
-הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל  
-תשלום אגרת רישיון בניה  
-הסדר צנרת  
-שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד  
-חתימת המבקש על תשריט חלוקה  
-הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

מספר בקשה: 20240061 תיק בניין: 8463  
 פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

**סעיף: 17****מבקש:**

\* עמותת אלגזאלי \*

**עורך:**

\* שביטה מוחמד \*

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000394847

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 940.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7765 חלקה: 86 מגרש: 9 יעוד: מגורים

תכנית: טר/3003

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי
4	124.92	465.00

**תאור בקשה**

מגורים

**מ ה ו ת:**

הקמת מבנה מגורים הכולל 4 יח"ד מגורים בשתי קומות

**הערות בדיקה:**

מס' בקשה ברישוי זמין 10000394847

הבקשה הינה הקמת מבנה מגורים הכולל 4 יח"ד מגורים בשתי קומות הבקשה נערכה לפי תשריט חלוקה מס' חמ-2+2447 הנערך על פי תכנית מפורטת טר/3003 שימוש העיקרי של המגרש הוא לבניית מגורים

דוח פיקוח:

תוכנית טר/במ/3003 סוג היעוד: מגורים ג

מוצע בבקשה	מותר במתאר	שטח מגרש
גודל המגרש 940 מ"ר	600 ומעלה	מספר מבנים
1		מס' יחידות דיור
4 יח"ד	6	מספר קומות מותר
2 קומות	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	תכסית קרקע מרבית
30.34%	35%	אחוז בניה לקומה
	35% לקומה 105% לכל הקומות	סה"כ אחוזי בניה
62.77%	105%	רוחב חזית מינימאלי
29.86	16או כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי דרך
5	כמסומן בתשריט	ק.ב. קדמי כלפי שביל
3	3	מרווח צדדי
5	5	קו בנין אחורי
6	6	מרווח בין 2 בניינים

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים

**ה ח ל ט ו ת**

**לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים**

**גליון דרישות**

- התאמת הבקשה לחמ/2447+2
- קווי ואחוזי בנייה חוקיים
- הסדר תשלום היטל השבחה
- אישור חברת בזק
- אישור הג"א
- הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון
- חישובים סטטים והצהרת מהנדס
- סימון חניה לפי תקן חניה
- יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות
- תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100
- הריסת המסומן להריסה
- מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג
- חתימת שותף במגרש
- הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל
- תשלום אגרת רישיון בניה
- הסדר צנרת
- שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד.
- חתימת המבקש על תשריט חלוקה
- הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

מספר בקשה: 20240062	תיק בניין: 8573
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403	בתאריך: 29/07/2024

**סעיף: 18****מבקש:**

\* עיריית טירה

**עורך:**

\* שביטה מוחמד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000396969

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 5908.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 9380 חלקה: 30 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי

תכנית: תמ"ל 1060

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
310.52	20.07

**תאור בקשה**

מבני ציבור

**מ ה ו ת:**

הקמת מבנה ציבורי מועדון נוער בקומת קרקע בחלקה מס' 30 גוש 9380 במתחם 4 בטירה שטח בנוי מוצע 2.110 מ"ר תוכנית בינוי מוצעת

**הערות בדיקה:**

מס' רישוי זמין: 10000396969-0

הוגשה בקשה להקמת מועדון נוער בגוש ובחלקה הנ"ל הבקשה תואמת תקנון תכנית מתאר תמ"ל 1060

**מוצע על ידי המבקש****הוראות בנייה לתמ"ל 1060 לפי הנתון בתיק המידע**

קווי בניין: קווי בניין אחורי 5.00: מ' קווי בניין קדמי 5.00: מ' קווי בניין צדדי: 5.00 מ	קווי בניין: קווי בניין אחורי 5.00: מ' קווי בניין קדמי 5.00: מ' קווי בניין צדדי: 5.00 מ
5.60 % אחוז בנייה משטח הבנייה שהוא 5908 מ"ר	בניה מותרת: 200% שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת +50% שטח שרות מעל הכניסה הקובעת + 50% שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת.
קומה אחד בקומת קרקע	מס' קומות: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת +1 קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
תכסית הבניין המבוקש מועדון נוער 5.60%	תכסית מתא שטח: 70%
5.50 מ"ר	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 17 מ'

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**גליון דרישות**

-התאמת הבקשה לחמ/

-גמר טיפול בחמ/

-קווי ואחוזי בנייה חוקיים

-הסדר תשלום היטל השבחה

-אישור חברת בזק

-אישור הג"א

-הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון

-חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

-סימון חניה לפי תקן חניה

-נפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות

- תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100
- הריסת המסומן להריסה
- מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג
- חתימת שותף במגרש
- הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל
- תשלום אגרת רישיון בניה
- הסדר צנרת
- שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד
- חתימת המבקש על תשריט חלוקה
- הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע
- אישור יועץ ניגשות
- אישור יועץ תחבורה
- אישור מכבה אש
- אישור משרד הבריאות

8574	תיק בניין :	מספר בקשה : 20240063	<b>סעיף: 19</b>
29/07/2024 בתאריך :			פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר : 202403

**מבקש:**

• עיריית טירה

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: טירה**

גוש וחלקה: גוש: 7777 חלקה: מגרש: חלקות שונות;

גוש: 7581 חלקה: מגרש: חלקות שונות;

גוש: 7583 חלקה: מגרש: חלקות שונות

**תאור בקשה**

**מ ה ו ת:**

אישור תכנית בניון לתכנית מס' 403-0362582 הידועה כשכונת טירה דרום בטירה

**הערות בדיקה:**

הבקשה הינה תכנית בניון לשכונה הדרומית בעיר טירה + תכנית תנועה בגושים 7777,7581,7583 וחלקות שונות הוגשה בקשה אך ורק תכנית בניון לשכונה הדרומית לזוגות צעירים יש לציין שתחום השיפוט ומרחב התכנון הועבר לעיריית טירה

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**מ ה ל ד י ו ן**

נכחו בדיון יובל – מתכנן

נתן – פרוידנברגר

צוות התכנון הציג את התכנית דרך הזום בפני חברי הוועדה דברו על הדגשים בתכנית הבינוי ועל ההנחיות המרחביות כמו חיבוי אבן בחזיתות המבנים גם הציגו בשקופיות את חלוקת מתחמי השיווק ועל חלוקת יחדות הדיור ומספרי הקומות בכל בניין והדגשו את החשיבות של החנייה התת קרקעית והנגישות לתוך הבניינים המוצגים על המסך . דברו על החזית המסחרית כמו חניות בתי קפה וכולי ... ועל התכנון המורחב של השכונה הדרומית וכניסת השכונה המסחרית

פאדי סמארה : אמר לא מופיע את האלמנט של כניסת השכונה כמו דגל או בוכרים הבאים .

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את תכנית הבינוי בתנאים

1. צירוף האלמנט הדקורטיבי שסוכם לתכנון בכניסה לעיר טירה ולשכונה מצד מערב.

2. נספח הבינוי הינו מסמך מנחה ואינו מחייב ובשלב הליך הרישוי ייערכו תיאומים פרטניים מול מחלקת ההנדסה ומהנדס

מספר בקשה: 20240052	תיק בניין: 395
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403	בתאריך: 29/07/2024

**סעיף: 20****מבקש:**

\* נאסר עבד אל עזיז

**עורך:**

\* רשא מטר

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000388109

כתובת הבניין: טירה

גוש וחלקה: גוש: 7776 חלקה: 18 יעוד: מגורים

תכנית: מ/מ/1/920

**תאור בקשה**

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
440.20	17.40	1

**מ ה ו ת:**

תוספת 2 יח"ד 2 קומות מעל בניין קיים

**הערות בדיקה:**

מס' בקשה ברישוי 10000388109

הוגשה בקשה לתוספת שתי יח"ד לקומת קרקע קיימת באיזור מגורים מיוחד עם סימון חלק ממבנה קיים בקומת קרקע להריסה עם תוכנית שינויים בקומת קרקע הבקשה תואמת תקנון מ/מ/1/920 ותשריט חלוקה חמ-382

דוח פיקוח: מבדיקה שנערכה היום 25.06.2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בניה. קיימת יח"ד בקומת קרקע

מוצע על ידי עורכת הבקשה

מותר על פי תכנית מ/מ/1/920 ועל פי תיק המידע

שטח בנייה מותר 105% בכל הקומות 35% לקומה	סך הכל אחוז בנייה לכל הבניין 72.56%
מס' יח"ד 2 יח"ד לקומה 6 יח"ד למגרש	2 יח"ד מעל קומת קרקע קיימת
מס' קומות מותר 3 בקומות קרקע על קומת עמודים מפולשת	2 קומות על קומת קרקע קיימת
רוחב חזית מנימלאי 20 מ'	20.20 מ'
קוו בנייה צדדי 3 קדמי 3 אחורי 3 מ'	קוו בנייה צדדי 3 קדמי 3 אחורי 3 מ'

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**גליון דרישות**

-התאמת הבקשה לחמ/382

-גמר טיפול בחמ/

-קווי ואחוזי בנייה חוקיים

-הסדר תשלום היטל השבחה

-אישור חברת בזק

-אישור הג"א

-הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון

-חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

-סימון חניה לפי תקן חניה

-יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות



- תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100
- הריסת המסומן להריסה
- מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג
- חתימת שותף במגרש
- הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל
- תשלום אגרת רישיון בניה
- הסדר צנרת
- שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד
- חתימת המבקש על תשריט חלוקה
- הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

מספר בקשה: 20240064	תיק בניין: 8575
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403	בתאריך: 29/07/2024

## סעיף: 21

### מבקש:

פאתנה קשוע

### עורך:

שביטה יאסמין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000396408

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 634.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 9380 חלקה: 74 מגרש: 165 יעוד: מגורים

תכנית: תמ"ל 1060

### תאור בקשה

מגורים

### מ ה ו ת:

הקמת גדר

### הערות בדיקה:

הוגשה בקשה להקמת גדר מבטון בגובה של 1.50 ורוחב של 20 הבקשה תואמת תקנון תמ"ל 1060 ותשריט חלוקה מס'

חמ- 1+2579

### ה מ ל צ ו ת:

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

### ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

### גליון דרישות

גובה הגדר לא יעלה 1.50

חתימת הבעלים

הריסת המסומן להריסה

חתימת עירייה

סימון הגדר ע"י מודד מוסמך

## סעיף: 22

מספר בקשה: 20240065 תיק בניין: 8576  
 פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

## מבקש:

\* איוב פדילה

## עורך:

\* שביטה מוחמד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000397065

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 415 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7783 חלקה: 5 מגרש: B/4/5 יעוד: מגורים

תכנית: טר/3006

שטח עיקרי 180.92  
 שטח שירות 39.36  
 יח"ד 1

## תאור בקשה

## הערות בדיקה:

מס' בקשה ברישוי זמין 10000397065

הוגשה בקשה להקמת בית מגורים דו מפלסי יח"ד + גדר הבקשה תואמת תשריט חלוקה חמ-641+6 ותקנון תכנית טר/3006

דוח פיקוח: נערך סיור בתאריך 14/7/2024 בגוש ובחלקה הנ"ל וראינו שלא נמצא עבודות בנייה באתר והשטח עדיין רק.

מוצע בבקשה	מותר במתאר	
415 מ"ר	250 עד 599	שטח מגרש
1		מספר מבנים
1	1 לקומה 3 לכל הקומות	מס' יחידות דיור
2 קומות	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	מספר קומות מותר
28.15%	30%	תכסית קרקע מרבית
	30% לקומה 90% לכל הקומות	אחוזי בנייה לקומה
54.64 לכל הקומות	90% לכל הקומות	סה"כ אחוזי בנייה
19.12 מ"ר	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
4	4	קו בנין אחורי
6w	6	מרווח בין 2 בניינים

## המלצות:

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

## החלטות

לאשר את הבקשה בתנאי הריסה מוקדמת לגדר שבתוואי הדרך

## גליון דרישות

-התאמת הבקשה לחמ/641+6

-גמר טיפול בחמ/קווי ואחוזי בנייה חוקיים  
-הסדר תשלום היטל השבחה  
-אישור חברת בזק  
-אישור הג"א  
-הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון  
-חישובים סטטים והצהרת מהנדס  
-סימון חניה לפי תקן חניה  
-יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות  
-תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100  
-הריסת המסומן להריסה  
-מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג  
-חתימת שותף במגרש  
-הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל  
-תשלום אגרת רישיון בניה  
-הסדר צנרת  
-שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד  
-חתימת המבקש על תשריט חלוקה  
-הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

## סעיף: 23

מספר בקשה: 20240066 תיק בניין: 522  
 פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

## מבקש:

גדיר חאסקייה

## עורך:

שביטה יאסמין

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000396519

כתובת הבניין: טירה

גוש וחלקה: גוש: 7733 חלקה: 3 מגרש: 2

תכנית: טר/1227

## תאור בקשה

שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
297.15	22.98	1

## מ ה ו ת:

הריסת בית קיים והקמת יח"ד שתי קומות חדשה

## הערות בדיקה:

מס' רישוי 10000396519

הוגשה בקשה להריסת מבנה קיים והקמת שתי יח"ד בשתי קומות הבקשה תואמת תקנון תכנית טר/1227 ותשריט חלוקה מאושר חמ-א+579

דוח פיקוח: נערך סיור היום תאריך 14/7/2024 בגוש ובחלקה הנ"ל עוד לא נהרס הבית הקיים שנועד להריסה ואין עבודות חדשות שמתבצעות באתר

חמ-579

מוצע עלי ידי עורך הבקשה

הוראות בנייה לפי טר/1227

א. מס' יחידות: 2 יחידות לקומה ו 6 יחידות למגרש	יח"ד + 2 קומות
ב. בניה מותרת לקומה: 53% לקומה	40.02% לכל הקומות
ג. מבנה עזר: 30מ"ר ד. מס' קומות: 3 קומות על קומת עמודים מפולשת או על קרקע	2 קומות
ה. רוחב חזית: 18מ	26.1 מ"ר
ו. קווי בניין: קוו בניין קדמי: 3.00 מ' קוו בניין צדדי 3.00 מ' קוו בניין אחורי: 6.00 מ'	ו. קווי בניין: קוו בניין קדמי: 3.00 מ' קוו בניין צדדי 3.00 מ' קוו בניין אחורי: 6.00 מ'

## ה מ ל צ ו ת:

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

## ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

## גליון דרישות

-התאמת הבקשה לחמ/א+579

-קווי ואחוזי בנייה חוקיים

-הסדר תשלום היטל השבחה

-אישור חברת בזק  
-אישור הג"א  
-הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון  
-חישובים סטטיים והצהרת מהנדס  
-סימון חניה לפי תקן חניה  
-יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות  
-תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100  
-הריסת המסומן להריסה  
-מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג  
-חתימת שותף במגרש  
-הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל  
-תשלום אגרת רישיון בניה  
-הסדר צנרת  
-שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד  
-חתימת המבקש על תשריט חלוקה  
-הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

## סעיף: 24

מספר בקשה: 20240067 תיק בניין: 2084  
 פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

## מבקש:

• האלד חליל סמארה

## בעל הנכס:

• האלד חליל סמארה

## עורך:

• עבדול ראזק עבד והאב

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100003720771

כתובת הבניין: טירה

גוש וחלקה: גוש: 7765 חלקה: 57 מגרש: 3 יעוד: מגורים ג';  
 חלקה: 57

תכנית: מ/מ/920/1

שטח עיקרי 530.00 שטח שירות 19.20 יח"ד 2

## תאור בקשה

## מהות:

הקמת שתי קומות וצמוד למבנה קיים ויצרת 2 יח"ד

## הערות בדיקה:

הבקשה הינה תוספת בנייה שתי קומות 2 יח"ד צמוד לבית קיים בגוש 7765 חלקה 57 הבקשה נערכה על פי תכנית מתאר  
 מ/מ/920/1

הונפק היתר בנייה מס' 000089 לבית הקיים שבמגרש

דוח פיקוח: מבדיקה שנערכה היום 14/07/2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בניה חדשה. מדובר  
 בבקשה להצמדת מבנה 2 קומות למבנה באותו מגרש.

מוצע על ידי עורך הבקשה

מותר על פי תכנית מתאר 1/920

א. רוחב חזית: 20 מ'	30.95 מ"ר
ב. בנייה מותרת: 35% לקומה 105%, לכל הקומות	65% לכל הבניין
ג. מספר יחידות מקסימלי: 2 יחידות לקומה ו 6 יחידות לכל הקומות	מבוקש בבקשה להיתר 2 יח"ד
ד. מספר קומות: 3 קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים	2 יח"ד בשתי קומות
ה. קווי בניין: קווי בניין קדמי: 5.00 מ' קווי בניין צדדי: 3.00 מ' קווי בניין אחורי 3.00 מ'	ה. קווי בניין: קווי בניין קדמי: 5.00 מ' קווי בניין צדדי: 3.00 מ' קווי בניין אחורי 3.00 מ'

## המלצות:

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

### החלטות

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

### גליון דרישות

- התאמת הבקשה לחמ/1229
- קווי ואחוזי בנייה חוקיים
- הסדר תשלום היטל השבחה
- אישור חברת בזק
- אישור הג"א
- הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון
- חישובים סטטים והצהרת מהנדס
- סימון חניה לפי תקן חניה
- יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות
- תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100
- הריסת המסומן להריסה
- מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג
- חתימת שותף במגרש
- הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל
- תשלום אגרת רישיון בניה
- הסדר צנרת
- שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד
- חתימת המבקש על תשריט חלוקה
- הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע



מספר בקשה: 20220097	תיק בניין: 8430
פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית ישיבה מספר: 202403	בתאריך: 29/07/2024

**סעיף: 25**

**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

**מ ה ו ת:**

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' ח'אתמה חסנין

ה מ ל צ ו ת:  
להחלטת הוועדה

ה ח ל ט ו ת  
להוריד מסדר היום עד אישור התשריט היות ומתנהל דיון בבית המשפטי בעניין פירוק השיתוף

## סעיף: 26

מספר בקשה: 20240069 תיק בניין: 8577  
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

## מבקש:

\* עיריית טירה

## עורך:

\* חסן מאמון

סוג בקשה: בקשה להיתר

## כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 5908.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 9380 חלקה: 30

תכנית: תמ"ל 1060

שטח עיקרי 790.50  
שטח שירות 105.60

## תאור בקשה

## מ ה ו ת:

הקמת מבנה ציבורי - מרכז בריאות משולב לגיל הרך וטיפול חלב - בשתי קומות כולל עבודות פיתוח בחלקה מס' 30 גוש 9380 בשכונת מתחם 4 - טירה

## ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

חישוב סטטי + הצהרת מהנדס

מכון תקנים

אישור הג"א

אישור מכבה אש

אישור משרד הביטחון

אישור יועץ נישואים

אישור יועץ תחבורה:

## גליון דרישות

-קווי ואחוזי בנייה חוקיים

-הסדר תשלום היטל השבחה

-אישור חברת בזק

-אישור הג"א

-הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון

-חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

-סימון חניה לפי תקן חניה

-לפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות

-תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100

-הריסת המסומן להריסה

-מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג

-חתימת שותף במגרש

-הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל

-תשלום אגרת רישיון בניה

-הסדר צנרת

-שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד.

-חתימת המבקש על תשריט חלוקה

-הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

**סעיף: 27**

מספר בקשה: 20240070 תיק בניין: 8578

פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

**מבקש:**\* **ראיד עבד אלחי****עורך:**

\* ע.מ.רויאל הנדסה ובניה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000401468

**כתובת הבניין: טירה**

שטח מגרש: 659 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7778 חלקה: 47 מגרש: 27 יעוד: מגורים

תכנית: טר/3005, חמ/2309+3

**תאור בקשה****מ ה ו ת:**

רישוי בית קיים מוצע בקומה ב וקומה ג + ממ"ד + גדר

**הערות בדיקה:**

הבקשה הינה רישוי בית קיים מוצע בקומה ב וקומה ג + ממ"ד + גדר הבקשה תואמת תשריט חלוקה חמ/2309+3 התואמת תכנית מתאר טר/3005

דוח פיקוח: בסיור שנערך היום בתאריך 23/7/2024 בגוש ובחלקה 7778/47 מדובר על בניין רב קומתי הבקשה של התוכנית שהוגשה לקומות ב ו-ג. תואמת את המצב הקיים

מוצע בבקשה	מותר במתאר		
שטח מגרש	600 ומעלה	659 מ"ר	
מספר מבנים		1	
מס' יחידות דיור	6	מבוקש 2 יח"ד	
מספר קומות מותר	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	מבוקש רישוי 2 קומות קומה ב + ג	
תכנית קרקע מרבית	35%	27%	
אחוז בניה לקומה	35% לקומה 105% לכל הקומות	41.57% לשתי קומות מבוקשות	
סה"כ אחוזי בניה	105%	לכל הקומות המבוקש והלא נכלל בבקשה 95.64%	
רוחב חזית מינימאלי	16או כמסומן בתשריט		
ק.ב. קדמי כלפי דרך	כמסומן בתשריט	5 מ"ר	
ק.ב. קדמי כלפי שביל	כמסומן בתשריט	3 מ"ר	
מרווח צדדי	3	3 מ"ר	
מרווח בין 2 בניינים	6	6 מ"ר	

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**גליון דרישות**

- התאמת הבקשה לחמ/2309+3
- גמר טיפול בחמ/
- קווי ואחוזי בנייה חוקיים
- הסדר תשלום היטל השבחה
- אישור חברת בזק
- אישור הג"א
- חישובים סטטים והצהרת מהנדס
- סימון חניה לפי תקן חניה
- יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות
- תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100
- הריסת המסומן להריסה
- מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג
- חתימת בעל היתר קודם
- חתימת שותף במגרש
- הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל
- תשלום אגרת רישיון בניה
- הסדר צנרת
- שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד
- חתימת המבקש על תשריט חלוקה
- הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

## סעיף: 28

מספר בקשה: 20240071 תיק בניין: 8579  
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202403 בתאריך: 29/07/2024

## מבקש:

\* עיריית טירה

## עורך:

\* בשארה פהמי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000402898

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 5908.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 9380 חלקה: 30

תכנית: תמ"ל 1060

שטח עיקרי 300.00  
שטח שירות 150.00

## תאור בקשה

ציבורי

## מ ה ו ת:

הקמת מבנה ציבורי - שירות פסיכולוגי חינוכי איזורי בחלקה מס' 30  
גוש 9380 בשכונת הידועה כמתחם 4 בדרום טירה

## ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

## גליון דרישות

חישוב סטטי + הצהרת מהנדס

אישור משרד הביראות

אישור מכבה אש

אישור יועץ נגישות

חתימת העירייה

אישור היגא

אישור יעוץ תחבורה

קווי ואחוזי בנייה חוקיים

הסדר תשלום היטל השבחה

אישור חברת בזק

הסכם התקשרות עם מכון בדיקת בטון

סימון חניה לפי תקן חניה

יפוי כוח נוטריוני+תצהיר בעלות

תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100

הריסת המסומן להריסה

מעקים תקינים לחדרי מדרגות וגג

חתימת שותף במגרש

הגשת 2 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל

תשלום אגרת רישיון בניה

הסדר צנרת

שני חתכים דרך המדרגות ודרך מ.מ.ד

חתימת המבקש על תשריט חלוקה

הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

יו"ר הועדה וראש העיר  
מאמון עבד אלחימהנדס העיר/הועדה  
אדר' עמאד חאג' פרח