

**סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית**

ישיבה מספר: 202404 ביום שני תאריך 23/09/24 כ' אלול, תשפ"ד בשעה 10:00

**מוזמנים:**

**חברים:**

יו"ר הוועדה וראש העיר	מר' עבד אלחי מאמון
מ.מ ראש העיר	מוחמד דעאס
סגן ראש העיר	עיראקי סאמח
סגן ראש העיר	נאסר וליד
משנה ראש העיר	סולטאן חוסאם
משנה ראש העיר	מנסור מוהנד
חבר	מר' פאדי סמארה
חבר	נאסר מג'די
חבר	מר' תמים נאסר
חבר	מר' ג'מאל מטר
חבר	מנסור ראני
חבר	מר' תמים נאסר
חבר	מר' ראף עקפה
חבר	מר' סאמר מדחת סמארה
חבר	עיראקי פאדי
חבר	מר' עבד אלסלאם קשוע
חבר	סולטאן ראני

**נציגים:**

נציגי משרד הפנים	גב' סיון פרקש + מר' ליאור
נציג היחידה לאיכות הסביבה	מר' עיסא מאג'ד
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 פילר
נציג הועדה המחוזית - רמלה	מר' נאטור מוחמד

**סגל:**

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

## שונות

1- אישור פרוטוקול ישיבת מליאת הוועדה 3/2024 אשר התקיימה בתאריך 29/07/2024

החלטה :

2- דיון בחלקה 24 גוש 7760 בעניין דיון בפיצוי לגבי ניהאיה סולטאן

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1 10:30 ⌚	403-1144450	איחוד וחלוקה גוש 7783 חלקה 6 וחלקה 5	7780	1	1	4
2 10:50 ⌚	403-1373711	מבני ציבור בגוש 7773 חלקה 47 בטירה המשולש	7773	47	47	11
3 11:10 ⌚	403-1375922	איחוד מגרשים, תגבור זכויות בניה והוספת יח"ד בגוש 7765 חלקה 23	7765	23	23	15
4	חמ-2569+1	הצעת חלוקה	9384	57	57	20
5	חמ-2022+2	הצעת חלוקה	7765	88	88	21
6	חמ/2267+2	תשריט חלוקה	8058	18	18	22
7	חמ-2539+1	תשריט חלוקה	9382	97	98	23
8	חמ-2385+2	הצעת חלוקה	7765	46	46	24
9	חמ-2184+20	הצעת חלוקה	7765	13	13	25

**סעיף: 1 תוכנית מתאר מקומית: 403-1144450**  
 סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 23/09/2024 בשעה: 10:30

**שם:** איחוד וחלוקה גוש 7783 חלקה 6 וחלקה 5

נושא: דיון להפקדה - דיון חוזר .

רשות טירה

שטח התוכנית: 21,936.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

גרסת הוראות: 17 גרסת תשריט: 10

יחס	לתכנית
החלפה	403-0762054
החלפה	403-1049519
החלפה	טר/במ/3006

**גבולות התכנית**

דרך המוביל

**בעלי עניין:**

• **מגיש:**

רשות מקומית טירה

• **יזם:**

רשות מקומית טירה

• **מתכנן:**

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**

הבהרת דברים עבור התכנית מאחד הבעלים

**מטרות התכנית**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

**הערות בדיקה**

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

חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה

**חוות דעת מהנדס הוועדה:**

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

מס' דף: 5

הוראות 19 תשריט : 5
<b>כתובת: טירה</b>

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

**עיקרי התכנית:**

**א. מטרות התוכנית**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינויי התווית מערך דרכים מאושר

**ב. 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)**



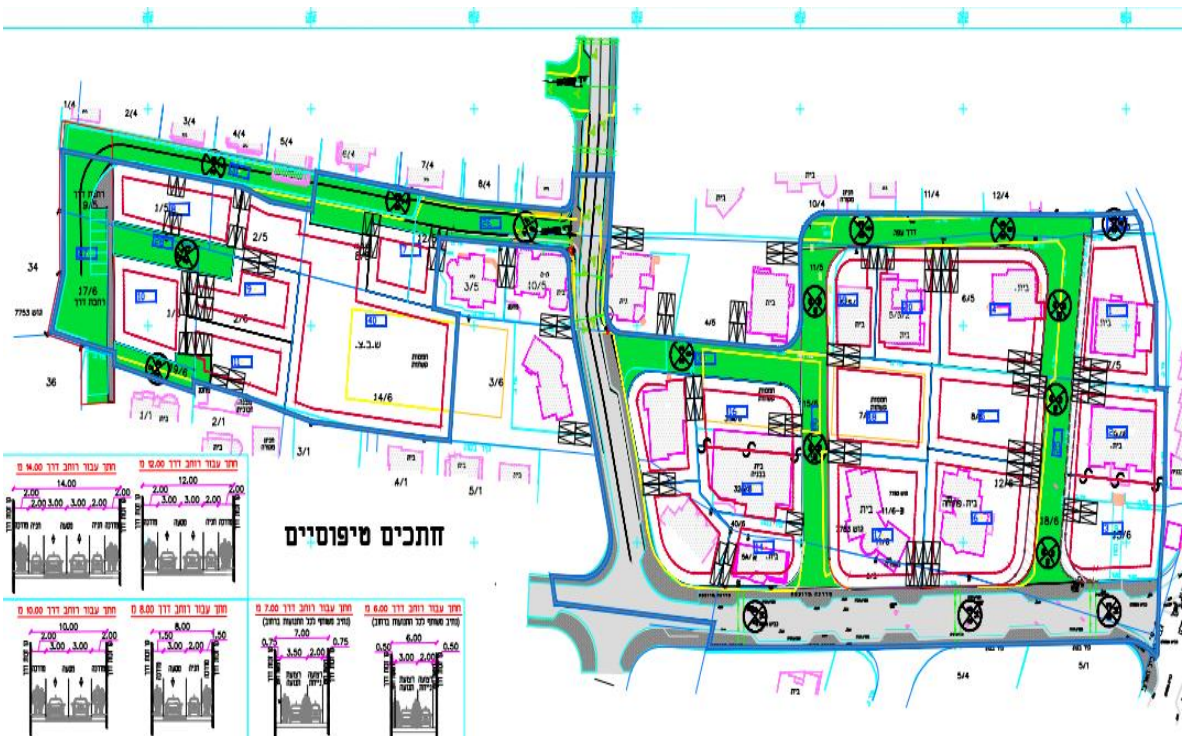
**מצב מוצע**



**מיקום התכנית**



**נספח תנועה**





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

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

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

א. תיאור כמותי ( ייעודי קרקע ) של המוצע בתכנית:			
היקפי בניה מצטברים מ"ר	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד
	%	מ"ר	
	28.79	6315.01	
	1.27	278.58	
	5.33	1169.4	
	9.77	2143.44	
	4.02	882.29	
	49.92	10950.86	
	0.90	197.16	
	100	21936.74	

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

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

<b>התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:</b>	
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 לישיבת 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 התמרון 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 .

**לאחר מתן החלטה עבור התכנית בישיבה מס' 202403 מר' מנסור מנסור אחד הבעלים הגיש בקשה חתומה ע"י שני חברי הוועדה מר עיראקי סאמח ומר נאסר וליד על מנת לדון בתכנית עוד פעם כדי להבהיר כמה דברים הקשורים לתכנית.**

**הוחלט בישיבת מליאת הוועדה המקומית 202403 שנערכה ב-29/07/2024:**

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 .

התכנית מוחזרת לדיון לקבלת החלטה סופית בתכנית לאחר הגשת מסמכים חדשים

**המלצות**

מס' דף: 10

לדיון.

<b>סעיף: 2</b>	<b>תוכנית מפורטת: 403-1373711</b>
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 23/09/2024 בשעה: 10:50	

**שם:** מבני ציבור בגוש 7773 חלקה 47 בטירה המשולש

נושא: דיון להמלצה

רשות טירה

שטח התוכנית: 897.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 3 גרסת תשריט: 2

יחס	לתכנית
כפיפות	טר/במ/3003
כפיפות	מח/281

**בעלי עניין:**

**מגיש:** עטאא-לדעם אלמוחתאגין (ע"ר)

**יזם:** עטאא-לדעם אלמוחתאגין (ע"ר)

**מתכנן:** מתאני עאדל

חסן ראס

**גושים וחלקות**

**חלקי חלקות:**

גוש: 7773 ח"ח 47

**מטרת הדיון**

להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

**מטרות התכנית**

קביעת יעוד למבני ציבור.

**הערות בדיקה**

**חות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי של הועדה**

חות דעת היועץ המשפטי לוועדה	

**חות דעת מהנדס הועדה:**

חות דעת מהנדס הועדה:	
<b>תאריך:</b> 12/9/24	<b>עורך חוות הדעת:</b> אד' עמאד חאגי פרח – מהנדס העירייה <b>בודק התוכנית:</b> רשא סמארה
<b>זיהוי התכנית</b>	
<b>עורך התכנית:</b> אדרי' בשארה פהמי	<b>מגיש התכנית:</b> רשות מקומית – טירה עבד אלחי זהראן- פרטי
<b>מספר התכנית: 403-1373711</b> <b>שם התכנית – מבני ציבור בגוש 7773 חלקה 47 בטירה המשולש</b> <b>שטח התכנית:</b> 0.897 דונם, <b>גרסת הדפסה - הוראות: 3 תשריט: 2</b>	
<b>כתובת: טירה אזור צפוני</b>	

**גושים וחלקות:**

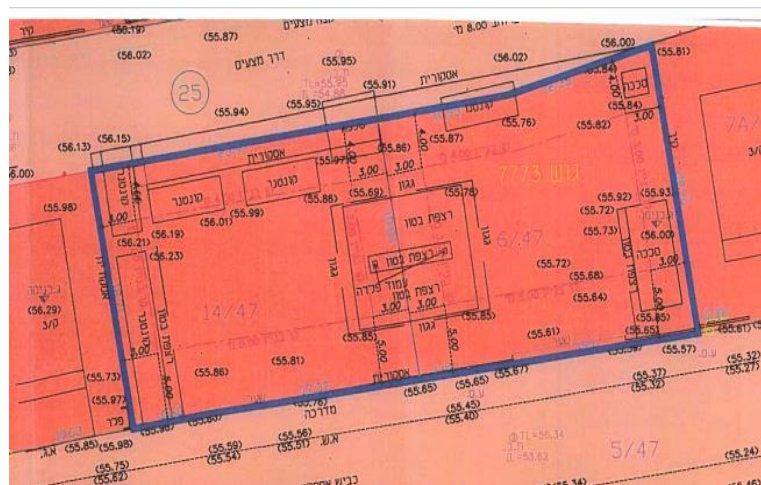
גושים	7773

							חלקות בשלמות
						47	חלקי חלקות
<b>עיקרי התכנית:</b> ג. מטרת התוכנית : קביעת יעוד למבני ציבור ד. עיקרי הוראות התוכנית : 1) שינוי יעוד ממגורים למבני ציבור. 2) הגדלת אחוזי בניה , וקביעת שטחי שירות . 3) תוספת מרתף לחניה. 4) קביעת קווי בנין. 5) קביעת זכויות והוראות בניה.							

**מיקום התכנית:**

התכנית המוצעת ע"ג תכנית מאושרת: טר/במ/3003 + מח/281

**מצב מאושר**



**מצב מוצע**



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

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

ב. תיאור כמותי ( ייעודי קרקע ) של המוצע בתכנית:				
היקפי בניה מצטברים מ"ר	שטח המגרשים בייעוד		מס' יח"ד	ייעוד הקרקע
	%	מ"ר		
	100	898.82		מגורים
	100	898.82		סה"כ

ג. ניתוח כמותי ( אחוזי בניה ) 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	מגורים	ייעוד הקרקע
	56% - 3 קומות מעל וקת תקרקע	35% בכל קומה מותר 3 קומות וזה 105% בכל הקומות	אחוזי בנייה עיקריים
	150%	5% משטח המגרש	אחוזי בנייה לשרות
	183%	110%	אחוזי בנייה כוללים
	3+ק תת קרקע	3 ק	מספר קומות
	18	12	גובה מבנה
	56	35	תכסית קרקע

<b>הערות לגבי עריכת התכנית:</b> לתוכנית צורף תשריט מצב קיים / מוצע/הוראות תכנית/נספח חניה / נספח פינוי
---

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:	
כפיפות	לטור/3003
כפיפות	ממח/281

**סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :**

עניינה של תכנית בסמכות הוועדה המחוזית לשינוי יעוד חטיבת קרקע ביעוד מגורים לשטח למבני הציבור שאינו מיועד להפקדה לצורך הקמת מתחם משולב במסחר, משרדים ומחסנים כאשר מוצע קביעת זכויות והוראות בניה חדשות לתגבור זכויות, שינוי בקווי בניין ומספר קומות .

התכנית מציעה תוך כדי הריסת כל המבנים וחלקי המבנים הקיימים בתוך חטיבת הקרקע, ותכנון קומת חניה במרתף המבנה .

עיריית טירה מברכת על תכנית שמציעה עירוב שימושים לניצול מיטבי של משאב הקרקע תוך כדי הצעת פתרונות חניה הולמים , על כן, הצוות המקצועי בוועדה ממליץ בפני חברי הוועדה להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית .

**המלצות**

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד



**סעיף: 3 תוכנית מתאר מקומית: 403-1375922**  
 סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 23/09/2024 בשעה: 11:10

**שם:** איחוד מגרשים, תגבור זכויות בניה והוספת יח"ד בגוש 7765 חלקה 23

נושא: דיון להפקדה

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 1,766,000.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

גרסת הוראות: 3 גרסת תשריט: 2

**גבולות התכנית**

בשכוח המזרחית לישוב טירה.

**בעלי עניין:**

**מגיש:**

כמאל מנסור

**מתכנן:**

ויסאם עראקי

גלאל מנסור

בשארה פהמי

כמאל מנסור

**בעל עניין בקרקע:**

**גושים וחלקות**

**חלקי חלקות:**

גוש: 7765 ח"ח 23

**מטרות התכנית**

תגבור זכויות בניה והוספת הספר יחידות דיור למבנה מוצע.

**הערות בדיקה**

**חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי של הועדה**

**חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה**

**חוות דעת מהנדס הועדה:**

<b>עורך חוות הדעת:</b> אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס העירייה	<b>תאריך:</b> 16/9/24
<b>בודק התוכנית:</b> רשא סמארה	

**זיהוי התכנית**

<b>מספר התכנית:</b> 403-1375922	<b>מגיש התכנית:</b> מנסור כמאל (שיבי)	<b>עורך התכנית:</b> אדרי בשארה פהמי
<b>שם התכנית:</b> איחוד מגרשים תגבור זכויות בניה והוספת יח"ד בגוש 7765 חלקה 23.		
<b>שטח התכנית:</b> 1.766 דונם,		
<b>גרסת הדפסה - הוראות:</b> 3 תשריט: 2		
<b>כתובת:</b> טירה אזור צפוני		

**גושים וחלקות:**

גושים	7765				
חלקות בשלמות					





**מקום התכנית**



**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	מ"ר	1766	1765.41		
סכה"כ		1766	1765.41		

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

ד. תיאור כמותי ( ייעודי קרקע ) של המוצע בתכנית:			
היקפי בניה מצטברים מ"ר	שטח המגרשים בייעוד		מס' יח"ד
	%	מ"ר	
	100	1765.41	
	100	1765.41	

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

הערות לגבי השינוי המוצע	מוצע ע"פ התוכנית 403-1375922	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת מס' ט/3003	
-	מגורים	מגורים	יעוד הקרקע
	105% משטח הקרקע +80% (או 1000 מ"ר הקטן מבניהם)	35% בכל קומה מותר 3 קומות וזה 105% בכל הקומות	אחוזי בנייה עיקריים
	62%	5% משטח המגרש	אחוזי בנייה לשרות
	247%	110%	אחוזי בנייה כוללים
	5+ק"מ=6	6	מספר קומות
	21.3	12	גובה מבנה
	58% מעל 62% מרתף	35	תכסית קרקע

<b>הערות לגבי עריכת התכנית:</b>
לתוכנית צורף תשריט מצב קיים / מוצע/הוראות תכנית/נספח חניה / נספח בינוי

<b>התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:</b>	
כפיפות	לט/3003

**סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :**

ענייה של תכנית בסמכות הוועדה המקומית המוגשת בהתאם לחוק ההסדרים לתגבור זכויות בניה במגרש בנוצר עקב פעולת איחוד 4 מגרשים מאושרים למגורים ע"י הוועדה המחוזית. התכנית מציעה תגבור זכויות בניה בשיעור של 80% למגרש ריק אך לא מעל 1000 מ"ר, שריון 25% מהשטח הכולל המותר לבניה למסחר, ו- 10% לשימוש ציבורי.

התכנית מבקשת ליצור מסגרת תכנונית חוקית להקמת מבנה משולב בן 5 קומות מעל קומת מרתף המשמשת לחניה, מסחר ושימוש ציבורי בקומת הקרקע ויחידות דיור בקומות העליונות. התכנית נמצאת בגוש 7765 חלקה 23 ח בשכונה המזרחית ח"ה בשטח של 1.766 דונם ..

#### המלצות

להפקיד את התכנית בתנאים שיקבעו על ידי מהנדס הוועדה

**סעיף: 4** תשריט חלוקה: חמ-2569+1  
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 23/09/2024

**שם: הצעת חלוקה**

רשות טירה

שטח התוכנית: 2,738.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

**• יוזם:**

עיראקי אשרף

**• מודד:**

ראיד גלגולי

**מקום**

טירה

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 9384 חלקות: 57, 58, 59

גוש: 9384 חלקות: 60, 74, 75

**מטרות התכנית**

הצעת חלוקה

**הערות בדיקה**

התשריט שהוגש הינו תשריט שנכלל בתכנית המתאר תמ"ל 1060 והוגש על רקע תצ"ר קיים במגרש מס' 3 בניין קיים יש לשמור על קווי בניין חוקיים

**המלצות**

לאשר את התשריט עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**דרישות**

התאמת התשריט לתמ"ל 1060

חתימת עירייה

חתימת בעלים

קווי בנייה ואחוזי בנייה חוקיים לבניינים קיימים

סימון המסומן להריסה

התאמת התשריט לתשרטים גובלים

**סעיף: 5**  
**תשריט חלוקה: חמ-2022+2**  
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 23/09/2024

**שם: הצעת חלוקה**

רשות טירה

שטח התוכנית: 3,535,000.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

**• יוזם:**

אמין מנסור

**• מודד:**

עיראקי ויסאם

**מקום**

טירה

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 7765 חלקות: 88, 91

**מטרות התכנית**

הצעת חלוקה

**הערות בדיוק**

הוגש תשריט שבגוש 7765 חלקות 88+91 עם חתימת כל הבעלים התשריט הנ"ל נכלל בתכנית המתאר טר/3003 ותואם תקנון התכנית הנ"ל המאושרת קיים לפי התשריט חלק מקירות שבחזית המגרשים מצד צפון שסמנו להריסה

**המלצות**

לאשר את התשריט עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**דרישות**

התאמת התשריט לטר/3003

התאמת התשריט לתשרטים גובלים

חתימת הבעלים

חצימת עירייה

קווי בנייה ואחוזי בנייה לבניינים קיימים

סימון המוסמן להריסה



**סעיף: 6**  
תשריט חלוקה: חמ/2267+2  
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 23/09/2024

**שם:** תשריט חלוקה

ר ש ו ת טירה

סמכות: סמכות ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

**ייוזם:**

מטר עומר עלי

**גושים וחלקות**  
**חלקות בשלמותן:**

גוש: 8058 חלקות: 18

**מטרות התכנית**

הצעת חלוקה

**הערות בדיוק**

הוגש תשריט שבגוש 8058 חלקה 18 חלק מהחלקה איחוד וחלוקה התשריט הנ"ל תואם תקנון טר/3006 המאושרת

**המלצות**

לאשר את התשריט עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**דרישות**

התאמת התשריט לתכנית טר/3006

התאמת התשריט לתשרטים גובלים

חתימת עירייה

חתימת בעלים

**סעיף: 7**  
**תשריט חלוקה: חמ-2539 + 1**  
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 23/09/2024

**שם: תשריט חלוקה**

רשות טירה

שטח התוכנית: 2,455.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

**מתנגד:**

פואד דיב עקפה

**יוזם:**

נאסר סארי

**מודד:**

עיראקי ויסאם

**מקום**

טירה

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 9382 חלקות: 107, 101, 97-98

**מטרת הדיון**

דיון בהתנגדות

**מטרות התכנית**

הצעת חלוקה

**הערות בדיקה**

הוגש תשריט חלוקה שבתכנית תמ"ל 1060 ללא חתימת הבעלים נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב לבעלים והתקבלה

התנגדות על ידי מר פואד דיב עקפה

נשלחה הודעה לזימון המתנגד והבעלים לישיבה הקרובה על מנת להשמיע את דעתם

**המלצות**

להחלטת הוועדה

**סעיף: 8**  
**תשריט חלוקה: חמ-2385+2**  
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 23/09/2024

**שם: הצעת חלוקה**

ר שות טירה

שטח התוכנית: 3,227.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

**ייוזם:**

נאסר ריאד מחמוד

**מוודד:**

גלאל מנצור

**מקום**

טירה

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 7765 חלקות: 46

**מטרות התכנית**

הצעת חלוקה

**הערות בדיוק**

הוגש תשריט חלוקה לוועדה המקומית לתכנון ובניה טירה שבגוש 7765 חלקה 46 ללא חתימת בעלים נשלחה הודעה לבעלים לפי תקנה 36 ב ועברו תקופת 15 יום ולא הוגשו התנגדויות על התשריט יש לציין שהתשריט שהוגש תואם תכנית מפורטת טר/ 3003 המאושרת

**המלצות**

לאשר את התשריט עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**דרישות**

התאמת התשריט לטר /3003

חתימת העירייה

התאמת התשריט לתשרטים גובלים

אחוזי בנייה וקוי בנייה חוקיים לבניינים קיימים

חתימת בעלים

**סעיף: 9**  
**תשריט חלוקה: חמ-2184+20**  
סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 23/09/2024

**שם: הצעת חלוקה**

רשות טירה

שטח התוכנית: 932.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

**בעלי עניין:**

**יזום:**

עקפה אוסם

**מודד:**

עיראקי ויסאם

**מקום**

טירה

**גושים וחלקות**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 7765 חלקות: 13

**מטרות התכנית**

הצעת חלוקה

**הערות בדיקה**

התשריט שהוגש במשרדי הועדה המקומית הינו אחד שני מגרשים קיים בניין בחלק מהמגרש הדרומי

התשריט שהוגש תואם תקנון טר/ 3003 המאושרת

**המלצות**

לאשר את התשריט עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**דרישות**

התאמת התשריט לתכנית מפורטת טר/ 3003

חתימת עירייה

חתימת בעלים

התאמת התשריט לתשרטים גובלים

קוי בנייה אחוזי בנייה חוקיים לבניינים קיימים

מס' דף: 27

תאריך: 18/09/2024

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 202404 בתאריך: 23/09/24

### רשימת הבקשות

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	תשלום פקדון	בקשה	סעיף
27	טירה	דעאס פתחיה	25/3/1	25	7779	00/00/00	20240080	1
29	טירה	בשארה נהאיה	58/8/2	58	7765	00/00/00	20240033	2
31	טירה	בשארה איהאב רבחי אחמד		37	7760	00/00/00	20240077	4
33	טירה	כאיד קאסם	4	45	9383	00/00/00	20240074	5
35	טירה	מועז עקפה	16/1	16	7760	00/00/00	20240076	6
37	טירה	שאדי נאסר	1	16	7778	00/00/00	20240079	7
39	טירה	חאסקיה פואד מוסטפא	8	73	7760	00/00/00	20240081	8
41	טירה	עבד אלחי וגיה	78	78	9380	00/00/00	20240082	9
43	טירה	פואד עבד אלחי	23	2	7777	00/00/00	20240083	10
45	טירה	סוהא עבד אלחי	55	75	7765	00/00/00	20240084	11

מספר בקשה: 20240080	תיק בניין: 4719
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 23/09/2024	

**סעיף 1:****מבקש:**

♦ דעאס פתחיה

**בעל הנכס:**

♦ דעאס פתחיה

**עורך:**

♦ קאסם מגדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100003941600

כתובת הבניין: טירה

גוש וחלקה: גוש: 7779 חלקה: 25 מגרש: 25/3/1 יעוד: מגורים ג'

תכנית: מ/מ/920/1

**תאור בקשה****מ ה ו ת:**

שימוש חורג ממגורים לחניות

**הערות בדיקה:**

הוגשה בקשה לשימוש חורג בקומת קרקע ממגורים לחניות נעשה פרסום הקלה לשימוש חורג ומשך תקופת הפרסום 15 יום לא נתקבלו התנגדויות יש לציין שהמבקש הגיש בקשה קודמת וקבל היתר בנייה למגורים בשתי יחיד בקומת קרקע

דוח פיקוח :

א. רוחב חזית מינימלי: 20 מ'	רוחב חזית מינימאלי לפי המוצע בתכנית 19.57 מ"ר
ב. שטח בניה מותר ברוטו לקומה" 35% לקומה 105% למגרש	שטח בנייה מותר ברוטו 49.96%
ג. מספר קומות: 3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	קומת קרקע יחיד אחת
בניין קדמי 5.00 מ' קו בניין צדדי: 3.00 מ' קו אחורי: 6.00 מ'	בניין קדמי 5.00 מ' קו בניין צדדי: 3.00 מ' קו אחורי: 4.5 מ' ר אחרי הקלה

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה לתקופת 5 שנים ומילוי כל התנאים הנדרשים

**גליון דרישות**

-פרסום בשלושה עיתונים

-אישור הוולק"ח

-קבלת אישור מהיחידה אזורית לאיכות הסביבה

-אישור מכבי אש

-אישור משרד הבריאות

-חתימת כל הבעלים הרשומים על הנכס

הגשת 6 תוכניות הגשה מתוקנות בהתאם להחלטת הועדה הנ"ל  
-תשלום אגרת רישיון בניה  
-הסדר צנרת  
מכוון בקרה  
נספח חנייה על ידי יועץ תחבורה



8260	מספר בקשה : 20240033	תיק בניין : 23/09/2024
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר : 202404 בתאריך :		

**סעיף 2:****מבקש:**

\* בשארה נהאיה

**בעל הנכס:**

\* בשארה נהאיה

**עורך:**

\* קאסם מגדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000378579

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 383.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7765 חלקה: 58 מגרש: 58/8/2 יעוד: מגורים ג'

תכנית: ממ/1/920

**תאור בקשה**

מגורים

מהות:

רישוי יחידת דיור בקומת קרקע + עליה לגג + גדר

**הערות בדיקה:**

הוגשה בקשה ליחידת דיור בקומת קרקע קיימת עם חריגה בקווי בנייה אחורי המבקש פרס בעיתון להקלה בקווי בנייה אחורי וצדדי 30% ללא פתחים ונשלח הודעה לשכנים ולגובלים לתקופה 15 יום ולא התקבלו התנגדות.

דוח פיקוח: בסיור שנערך בתאריך 12/05/2024 יום ראשון בגוש 7765 חלקה 58 נמצא בניין שלד של קומת קרקע כך שהבניין לא תואם הבקשה

הערה: העורך הגיש את הבקשה מחדש לפי המצב הקיים בשטח

הוראות בנייה לפי המוצע בבקשה

הוראות בנייה לפי תיק מידע

א. בניה מותרת לקומה: 30% לקומה – 90% למגרש	רישוי יחידת דיור בקומת קרקע 33% לקומה
ב. רוחב חזית מינימלי: 18 מ'	רוחב חזית מינימאלי לפי תכנית 17.80
ג. מספר קומות מקסימלי: 3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	קומת קרקע
ד. מספר יחידות מקסימלי למגרש: 1 יחידה לקומה – 3 יחידות למגרש	יח"ד אחת
ה. קווי בניין: צדדי - 3.00 מ' קדמי - 3.00 מ' אחורי: 5.00 מ	קווי בניין: צדדי - 3.00 מ' קדמי - 3.00 מ' אחורי: 5.00 מ

**המלצות:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

## גליון דרישות

- פרסום בשלושה עיתונים
- התאמת הבקשה לחמ/
- 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

7922	תיק בניין :	20240077	מספר בקשה :	<b>סעיף 4:</b>
	23/09/2024	202404	ישיבה מספר :	סדר יום מליאת הועדה המקומית

**מבקש:**

\* בשארה איהאב רבחי אחמד

**בעל הנכס:**

\* בשארה איהאב רבחי אחמד

**עורך:**

\* בשארה פאדי

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004144510

**כתובת הבניין: טירה**

שטח מגרש: 724.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7760 חלקה: 37 יעוד: שטח חקלאי;

חלקה: 18;

גוש: 9381 חלקה: 92; 93 יעוד: מגורים

תכנית: תמ"ל 1060

מגורים	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
		691.00	246.00	4

**מ ה ו ת:**

הריסת הקיים והקמת מבנה מגורים 4 יח"ד 4 קומות על קומת מרתף + מעלית + גדר מבטון

**הערות בדיקה:**

רישוי זמין

הוגשה בקשה להקמת 4 יח"ד 4 קומות על קומת מרתף בגוש ובחלקה הנ"ל ובתכנית תמ"ל 1060 הבקשה תואמת תכנית המתאר תמ"ל 1060 יש לציין שבצד המזרחי של המגרש קיים קיר שמסומן בצהוב שבתווי הדרך

דוח פיקח : מדובר בבקשה להקמת מבנה מגורים 4 יח"ד בארבע קומות מעל קומת מרתף. מבדיקה שנערכה היום 11.09.2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בניה (מתחם 4). יש לציין שקיים מבנה מאסקורית במגרש המיועד להריסה בבקשה וגדר קיים בתוואי דרך מאושרת גם מיועד ומסומן להריסה

א. שטח בניה מותרת: שטח עיקרי 112% מעל הכניסה הקובעת +40% שטח שרות מעל הכניסה הקובעת 40% +שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת	סך הכל אחוז בנייה לכל הבניין 189.62 %
ב. מס' יח' דיור מותר: 5 יחידות	4 יח"ד 4 קומות
ד. גובה בנייה מותרת: 15 מ	13.40 מ"ר
ה. מס' קומות מותר: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומת מרתף	4 קומות מעל קומת מרתף
ו. קווי בניין: צדדי – 3.00 מ' קוו בניין קדמי 3.00:מ' קוו בניין אחורי – 3.00 מ'	. קווי בניין: צדדי – 3.00 מ' קוו בניין קדמי 3.00:מ' קוו בניין אחורי – 3.00 מ'

**ה מ ל צ 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 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

8580	תיק בניין:	מספר בקשה: 20240074	<b>סעיף: 5</b>
	23/09/2024	בטאריך: 202404	סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר:

**מבקש:**

\* כאיד קאסם

**עורך:**

\* שביטה מוחמד

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004132760

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 378.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 9383 חלקה: 45 מגרש: 4 יעוד: מגורים

תכנית: תמ"ל/1060

<b>תאור בקשה</b>	<b>שטח עיקרי</b>	<b>שטח שירות</b>	<b>יח"ד</b>
	218.24	28.49	1

**מ ה ו ת:**

הקמת בית מגורים הכולל יח"ד בשתי קומות

**הערות בדיקה:**

הוגשה בקשה להקמת יח"ד דו מפלסי במתחם 4 הבקשה תואמת תכנית תמ"ל/1060 ותשריט חלוקה 1+2553

דוח פיקוח: מבדיקה שנערכה היום 11.09.2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בנייה

מוצע על ידי עורך הבקשה

מותר לפי תמ"ל 1060

מס' יחידות: 3 יחידות	יח"ד אחת
ב. מס' קומות: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת-1 קומה מתחת לכניסה הקובעת	2 קומות
ג. שטח בנייה מותר: 112% מעל הכניסה הקובעת-40% שטח שירות מעל לכניסה הקובעת 40%-מתחת לכניסה הקובעת	קומת קרקע 31.10% קומה א 34.17 סך הכל אחוז בנייה בכל השטח 65.27%
ה. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 15 מ' ו'	גובה הבניין 7.55 מ"ר
ו. קווי בניין: צדדי - 3.00 מ' קדמי - 3.00 מ' אחורי: 3.00 מ'	ו. קווי בניין: צדדי - 3.00 מ' קדמי - 3.00 מ' אחורי: 3.00 מ'

**ה מ ל צ 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 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

<b>סעיף 6:</b> סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 23/09/2024	מספר בקשה: 20240076 תיק בניין: 8582
---	--

**מבקש:**

• מועז עקפה

**עורך:**

• עיראקי אחמד

סוג בקשה: בקשה להיתר

**כתובת הבניין: טירה**

שטח מגרש: 531.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7760 חלקה: 16 מגרש: 16/1 יעוד: מגורים

תכנית: טר/במ/3004

<u>יח"ד</u> 1	<u>שטח שירות</u> 30.00	<u>שטח עיקרי</u> 250.00	<u>תאור בקשה</u>	<b>מגורים</b>
------------------	---------------------------	----------------------------	------------------	---------------

**מהות:**

בית מגורים קוטג' קיים + גדר

**הערות בדיקה:**

רישוי זמין

הוגשה בקשה לתוספת יח"ד בקומה א וקומה ב מעל בית קיים לפי תכנית טר/ 3004 ותשריט חלוקה מאושר 7+2134

דוח פיקוח: מדובר בבקשה להכשרת מבנה מגורים יח"ד 2 קומות. מבדיקה שנערכה בשטח הנ"ל היום 11.09.2024 נמצא כי הבמנה תואם את הבקשה. המבנה מאוכלס

מוצע בבקשה	מותר במתאר	
שטח מגרש 531 מ"ר	250 עד 599	
מספר מבנים 1		
מס' יחידות דיור יח"ד	1 לקומה 3 לכל הקומות	
מספר קומות מותר 2 קומות	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	
תכסית קרקע מרבית 13.98%	30%	
אחוז בניה לקומה קומת קרקע 13.63% קומה א 13.98%	30% לקומה 90% לכל הקומות	
סה"כ אחוזי בניה סך הכל אחוז בנייה לכל הבניין 44.04%	90% לכל הקומות	
רוחב חזית מינימאלי 19.46	16או כמסומן בתשריט	
ק.ב. קדמי כלפי דרך 5	כמסומן בתשריט	
ק.ב. קדמי כלפי שביל	כמסומן בתשריט	
מרווח צדדי 3	3	
קו בנין אחורי 4	4	
מרווח בין 2 בניינים 6	6	

**המלצות:**

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 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: 20240079	תיק בניין: 4234	<b>סעיף 7:</b>
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 23/09/2024		

**מבקש:**

• שאדי נאסר

**עורך:**

• עתילי רדואן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004014311

**כתובת הבניין: טירה**

גוש וחלקה: גוש: 7778 חלקה: 16 מגרש: 1

**תאור בקשה**

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>יח"ד</u>
100.26	19.70	1

**מ ה ו ת:**

הקמת בית מגורים שתי קומות בית משותף

**הערות בדיקה:**

רישוי זמין

הוגשה בקשה לתוספת יח"ד דו קומתי צמוד לבית קיים הבקשה תואמת תקנון טר/ 3005 + תשריט חמ-2055

דוח פיקוח: מדובר בבקשה להצמדת מבנה מגורים 2 קומות למבנה קיים. מבדיקה שנערכה היום 11.09.2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בניה

מוצע בבקשה	מותר במתאר	
שטח מגרש	600מ ומעלה	613 מ"ר
מספר מבנים	1	1
מס' יחידות דיור	6	יח"ד
מספר קומות מותר	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	2 קומות
אחוז בניה לקומה	35% לקומה 105% לכל הקומות	קומת קרקע 18% קומה א 20%
סה"כ אחוזי בניה	105%	סכה כל אחוז בנייה כל הבניין 38%
רוחב חזית מינימאלי	16או כמסומן בתשריט	17.53 מ"ר
ק.ב. קדמי כלפי דרך	כמסומן בתשריט	5
ק.ב. קדמי כלפי שביל	כמסומן בתשריט	
מרווח צדדי	3	3
קו בנין אחורי	5	5
מרווח בין 2 בניינים	6	6
בנייני עזר		

**ה מ ל צ**

לאשר התנאים

**גליון**

- התאמת גמר
- קווי
- הסדר
- אישור
- אישור
- הסכם
- בדיקת
- 
- והצהרת
- סימון

**ו ת:**  
את הבקשה עם מילוי כל הנדרשים

**דרישות**

- הבקשה לחמ/2055 טיפול בחמ/ ואחוזי בנייה חוקיים תשלום היטל השבחה חברת בזק הג"א התקשרות עם מכון בטון חישובים סטטים מהנדס 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: 8	מספר בקשה: 20240081	תיק בניין: 4856
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 23/09/2024		

**מבקש:**\* **חאסקיה פואד מוסטפא****בעל הנכס:**

\* חאסקיה פואד מוסטפא

**עורך:**

\* עיראקי אחמד

\* **סוג בקשה:** בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 100003680510

**כתובת הבניין: טירה**

שטח מגרש: 609.00 מ"ר

**גוש וחלקה:** גוש: 7760 חלקה: 73 מגרש: 8;

גוש: 9382 חלקה: 111 מגרש: 111/1; חלקה: 113 מגרש: 111/1 יעוד:

מגורים ב'

**תכנית:** תמ"ל 1060

<u>יח"ד</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>
2	50.00	600.00	

**מ ה ו ת:**

שתי יח"ד צמודות קיימות קרקע קיימות + ממ"ד + גדר הפרדה

**הערות בדיקה:**

הוגשה בקשה לשתי יח"ד דו מפלסי קיים מוצע לפי תכנית תמ"ל 1060 הבקשה תואמת תקנון תמ"ל 1060 ותשריט חלוקה מאושר מס' 5+2531

דוח פיקוח: מדובר בבקשה להכשרת 2 מבנים על מגרש אחד. בחלק המזרחי של המגרש קיים מבנה מגורים יח"ד 2 קומות מצב שלד. בחלק המערבי קיימים עמודים מעל רצפת בטון. המבנה תואם את הבקשה.

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**גליון דרישות**

-התאמת הבקשה לחמ/5+2531

-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

מס' דף: 41

-הוכחת בעלות או חתימת בעל הקרקע

סעיף 9:	מספר בקשה: 20240082	תיק בניין: 8583
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 23/09/2024		

**מבקש:**

\* עבד אלחי וגיה

**עורך:**\* עבד אלחי גסאן  
סוג בקשה: בקשה להיתר**כתובת הבניין: טירה**

שטח מגרש: 489.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 9380 חלקה: 78 מגרש: 78 יעוד: מגורים

תכנית: 403-1174234, תמ"ל/1060

<u>יח"ד</u> 1	<u>שטח שירות</u> 34.89	<u>שטח עיקרי</u> 207.37	<u>תאור בקשה</u>	<u>מגורים</u>
------------------	---------------------------	----------------------------	------------------	---------------

**מהות:**

הקמת מבנה מסחרי קל + יחידת מגורים + ממ"ד + גדרות

**הערות בדיקה:**

הוגשה בקשה להקמת יח"ד ומבנה מסחרי בקומת קרקע אשר המגרש שבנדון בגוש הנ"ל מסומן חזית מסחרית. הבקשה תואמת תשריט חלוקה מאושר חמ/2549+2 ותקנון תכנית מפורטת תמ"ל/1060 ותכנית מפורטת מאושרת 403-1174234

דוח פיקוח: מדובר בבקשה חדשה להקמת מבנה מסחרי קל+ יח"ד מבנה מגורים ממ"ד וגדרות. מבדיקה שנערכה היום 16.09.2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בניה

מוצע על ידי עורך הבקשה	מוצע לפי, התכניות החלות במקום
תכנית הבניין 35% סך הכל אחוז בנייה כל הבניין 35%	א. תכנית בניין: 40%. ב. שטח בנייה מותר: 112% שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת + 40% שטח שרות מעל הכניסה הקובעת + 40 שרות מתחת לכניסה הקובעת
קומת קרקע	מספר קומות: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת +1 מתחת לכניסה הקובעת
יח"ד אחת	מספר יחידות: 4 יחידות
קווי בניין: קו בניין צדדי – 3.00 מ' קו בניין קדמי – 3.00 מ' קו בניין אחורי – 3.00 מ'	קווי בניין: קו בניין צדדי – 3.00 מ' קו בניין קדמי – 3.00 מ' קו בניין אחורי – 3.00 מ'
5.50 מ"ר	גובה מבנה מעל כניסה: 15.00 מ'

**ה מ ל צ 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 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: 10	מספר בקשה: 20240083	תיק בניין: 8584
סדר יום מליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202404 בתאריך: 23/09/2024		

**מבקש:**

\* פואד עבד אלחי

**עורך:**

\* ע.מ.רויאל הנדסה ובניה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000416555

כתובת הבניין: טירה

שטח מגרש: 494.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7777 חלקה: 2 מגרש: 23 יעוד: מגורים

תכנית: 403-1029693

יח"ד	שטח שירות	שטח עיקרי	תאור בקשה
2	83.00	214.00	

**מ ה ו ת:**

הקמת שתי יח"ד שתי קומות דו משפחתי + ממ"ד + גדר

**הערות בדיקה:**

הוגשה בקשה להקמת שתי יח"ד דו מפלסי בגוש ובחלקה הנ"ל הבקשה תואמת תקנון טר/ 3005 ותכנית מס' 403-1029693 ותשריט חלוקה מס' 10+2243

דוח פיקוח: מדובר בבקשה חדשה להקמת 2 מבנים למגורים 2 יח"ד. מבדיקה שנערכה היום 17.09.2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בניה. יש לציין שהשטח מגודר

הוראות בנייה לפי תכנית מפורטת 403-1029693 מוצע על ידי עורך הבקשה

א. שטח בנייה מותרת: 523.8 מ"ר	שטח המגרש 494 מ"ר סך הכל שטח בנייה 297 מ"ר
ב. מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת +30 מ"ר שטח שרות מעל הכניסה הקובעת +146 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת.	שטח עיקרי 214 לכל הבניין ושטח שירות 83 מ"ר לכל הבניין
ג. מספר קומות: 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.	2 קומות
ד. תכסית: 30% מתא שטח	15%
ה. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 15 מ' ו. מספר יחידות: 3 יחידות	גובה הבניין המוצע בבקשה 9.70 מ"ר 2 יח"ד
קווי בניין: קווי בניין צידי ימני 3.00-מ' קווי בניין צדי שמאלי: 3.00 מ' קווי בניין אחורי: 3.00 מ' קווי בניין קדמי 5.00-מ'	קווי בניין: קווי בניין צידי ימני 3.00-מ' קווי בניין צדי שמאלי: 3.00 מ' קווי בניין אחורי: 3.00 מ' קווי בניין קדמי 5.00-מ'

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**גליון דרישות**

-התאמת הבקשה לחמ/2549+2

-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



8585	תיק בניין :	20240084	מספר בקשה :	<b>סעיף: 11</b>
	23/09/2024	202404	ישיבה מספר :	סדר יום מליאת הועדה המקומית
			בתאריך :	

**מבקש:**

\* סוהא עבד אלחי

**עורך:**\* עבד אלחי גסאן  
סוג בקשה: בקשה להיתר**כתובת הבניין: טירה**

שטח מגרש: 350.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7765 חלקה: 75 מגרש: 55

תכנית: טר/במ/3003

<u>יח"ד</u>	<u>שטח שירות</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>תאור בקשה</u>
1	106.94	196.10	

**מ ה ו ת:**

הקמת בית מגורים + ממ"ד + חדר מדרגות + גדרות וחדרי שירות

**הערות בדיקה:**

הוגשה בקשה להקמת יח"ד דו מפלסי בגוש ובחלקה הנ"ל הבקשה תואמת תקנון טר/ 3003 המאושרת ותואמת תשריט חלוקה מס' חמ-2190+4

דוח פיקוח: מדובר בבקשה לבניה חדשה. מבדיקה שנערכה היום 17.09.2024 בנכס הנ"ל נמצא כי אין התחלות בניה.

מוצע בבקשה	מותר במתאר	
שטח מגרש 350 מ"ר	250 עד 599	
1		מספר מבנים
1	1 לקומה 3 לכל הקומות	מס' יחידות דיור
2	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	מספר קומות מותר
קומת קרקע 40.3% קומה א 36.5 קומה ב 9.7%	30% לקומה 90% לכל הקומות	אחוז בניה לקומה
86.5%	90% לכל הקומות	סה"כ אחוזי בניה
20.60 מ"ר	16או 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
6	6	מרווח בין 2 בניינים

**ה מ ל צ ו ת:**

לאשר את הבקשה עם מילוי כל התנאים הנדרשים

**גליון דרישות**

-התאמת הבקשה לחמ/2190+4

-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