

מס' דף: 1:

תאריך: 15/03/2023
כ"ב אדר תשפ"ג

ועדה לתכנון ובניה טירה

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 202303 ביום שני תאריך 20/03/23 כ"ז אדר, תשפ"ג בשעה 10:00

מוזמנים:

חברים:

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

נציגים:

מר' עיסא מאג'ד	נציג היחידה לאיכות הסביבה
מר' ממדוח מצארווה	נציג משרד החקלאות
טימור מגרלי	נציג משרד הבינוי והשיון
מר' רחמים עדן	נציג כבאות
מר' יוסי סולהוב	נציג משרד הבריאות
גב' אורית פיילר	נציגת לשכת תכנון חמוזית
מר' רון עומיסי	רכז רישוי תחנת טייבה
גב' סיון פרקש	מובילת תכניות - הועדה המחוזית - רמלה

סגל:

מר' עימאד חאג' פרח	מהנדס העיר
מר' בשארה בסאם	מזכיר טכני
גב' סמארה רשא	בודקת תכניות
גב' מנסור הילין	בודקת היתרים
מר' חאלד עיראקי	מבקר העיריה
מר' מוניר נאסר	יועץ משפטי

נושאים כלליים :

אישור פרוטוקול ישיבת מליאת הוועדה 202303 שהתקיימה בתאריך 06-03-2023

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	403-0951392	מתחמים 12,13 - טירה	7766	26	26	4
2 11:00🕒	403-1029693	ניוד שטחים	7777	2	2	12

סעיף: 1**תוכנית מפורטת: 403-0951392**

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202303 בתאריך: 20/03/2023

שם: מתחמים 12,13 - טירה

נושא: דיון להמלצה

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 1,049,431.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	טר/במ/3006
שינוי	מח/281
כפיפות	תמא/3
כפיפות	תמא/34
כפיפות	תמא/34/ב/4
כפיפות	תמא/34/ב/5
כפיפות	תמא/35
כפיפות	תמא/35/1
כפיפות	תמא/4/2
כפיפות	תממ/3/21
כפיפות	תממ/3/21/23

בעלי עניין:**ימגיש:**

עיריית טירה

יזם:

עיריית טירה

ימתכנן:

ג'סאן עבד אלחי

♦

עודד גלרון

♦

מחמוד עבד אלחי

♦

נד'יר אבו עטא

♦

טובי אלפנדרי

♦

עיריית טירה

יבעל עניין בקרקע:

♦

מנהל מקרקעי ישראל

גושים וחלקות**חלקות בשלמותן:**

גוש: 7766	חלקות: 31, 36, 37
גוש: 7766	חלקות: 38, 39, 47
גוש: 7766	חלקות: 48, 49, 50
גוש: 7766	חלקות: 51, 52, 53
גוש: 7766	חלקות: 55, 56, 57
גוש: 7766	חלקות: 58, 59, ,
גוש: 7767	חלקות: 15
גוש: 7769	חלקות: 96
גוש: 7771	חלקות: 2, 3, 4
גוש: 7771	חלקות: 5, 6, 7
גוש: 7771	חלקות: 8, 9, 10
גוש: 7771	חלקות: 11, 22, 23
גוש: 7771	חלקות: 24, 25, 32
גוש: 7771	חלקות: 33, 34, 35
גוש: 7771	חלקות: 36, ,
גוש: 7772	חלקות: 4, 5, 6
גוש: 7772	חלקות: 7, 8, 9
גוש: 7772	חלקות: 10, 11, 12
גוש: 7772	חלקות: 14, 15, 16
גוש: 7772	חלקות: 17, 18, 19
גוש: 7772	חלקות: 20, 21, 22
גוש: 7772	חלקות: 23, 24, ,

גוש : 7784	חלקות : 52, 47, 46
גוש : 7784	חלקות : 68, 67 ,
גוש : 8058	חלקות : 2
חלקי חלקות:	
גוש : 7766	ח"ח 28, 27, 26
גוש : 7766	ח"ח 32, 30, 29
גוש : 7766	ח"ח 35, 34, 33
גוש : 7766	ח"ח 42, 41, 40
גוש : 7766	ח"ח 54, 46, 43
גוש : 7766	ח"ח 67, 61, 60
גוש : 7766	ח"ח 69, 68 ,
גוש : 7767	ח"ח 11, 10, 7
גוש : 7767	ח"ח 46, 16, 14
גוש : 7767	ח"ח 47 ,
גוש : 7769	ח"ח 93, 88, 2
גוש : 7769	ח"ח 95, 94 ,
גוש : 7770	ח"ח 7, 6
גוש : 7771	ח"ח 14, 12, 1
גוש : 7771	ח"ח 18, 17, 15
גוש : 7771	ח"ח 28, 26, 21
גוש : 7771	ח"ח 37, 31, 30
גוש : 7771	ח"ח 41, 40 ,
גוש : 7772	ח"ח 3, 2, 1
גוש : 7772	ח"ח 25, 13 ,
גוש : 7773	ח"ח 48, 47, 8
גוש : 7773	ח"ח 51, 50, 49
גוש : 7784	ח"ח 58, 51, 29
גוש : 7784	ח"ח 64, 63, 59
גוש : 7784	ח"ח 70, 66, 65
גוש : 7804	ח"ח 42
גוש : 8058	ח"ח 4, 3, 1
גוש : 8058	ח"ח 6 ,

מטרות התכנית

@NN@פיתוח שכונת מגורים במתחמים 12,13 לפי תכנית המתאר מס' מח/281
הערות בדיוק

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי של הוועדה

חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה		
חוות דעת מהנדס הוועדה :		
עורך חוות הדעת:		תאריך:
אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס העירייה		14/3/23
בדוק התוכנית :		
רשא סמארה		
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 403-0951392	מגיש התכנית:	עורך התכנית:
שם התכנית – מתחמים 12 , 13 -טירה	עיריית טירה	עודד גלרון
שטח התכנית : 1,049.431 דונם ,		
גרסת הדפסה - הוראות : 11 תשריט : 10		
כתובת: טירה אזור צפוני		

גושים וחלקות:										
8058	7804	7784	7773	7772	7771	7770	7769	7767	7766	גושים
										חלקות בשלמות
										חלקי חלקות

עיקרי התכנית:

א. מטרות התוכנית :

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר פיתוח שכונת מגורים קיימת הקמת למגורים במתחם 12 , 13 במזרח טירה בהיקף של כ- 105 דונם ו- 4,408 יח"ד בצפיפות ממוצעת בת 8 יח"ד לדונם.

ב. עיקרי הוראות התוכנית :

(1 שינוי במערך ייעודי הקרקע מייעוד מגורים מתארי למגורים מפורט , מבנים ומוסדות ציבור , שטחים ציבוריים פתוחים , דרכים , ודרכים משולבים

(2 קביעת תאי שטח להקמת מגורים , מבנים ומוסדות ציבור , שטחים ציבוריים פתוחים , דרכים, דרכים משולבות, ושבילים.

(3 קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

(4 קביעת הוראות וזכויות בניה המותרות בכל ייעודי קרקע.

(5 התווית מערכת דרכים חדשה.

(6 קביעת הוראות והנחיות סביבתיות לפיתוח השטח.

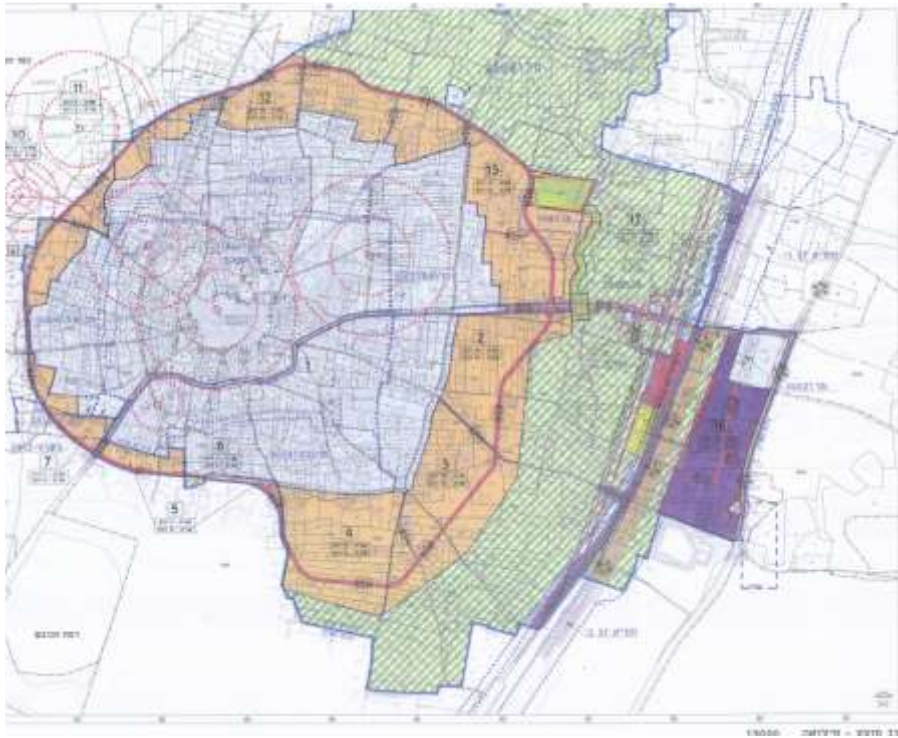
(7 קביעת הוראות והנחיות לפיתוח תשתיות.

(8 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה והפקעה.

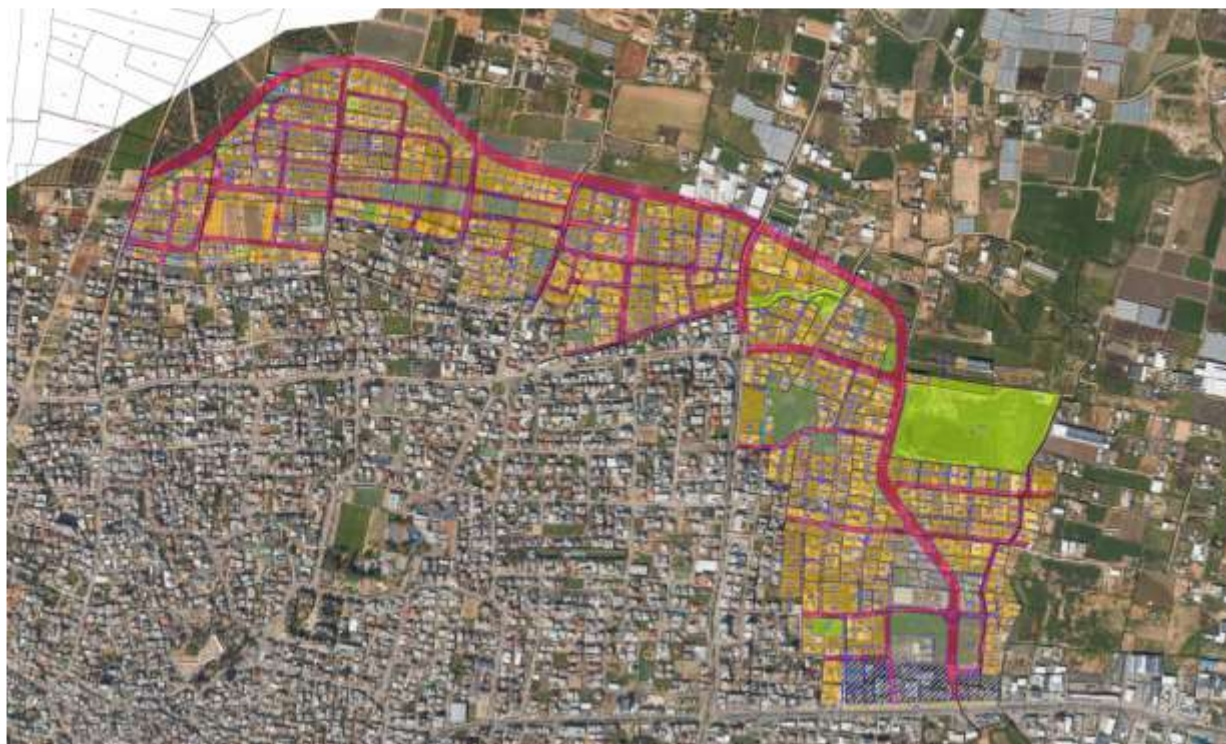
(9 קביעת תנאים למתן היתרי בניה וקביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

(10 קביעת זיקת הנאה.

מיקום התכנית:
מצב מאושר על רק' מח-281



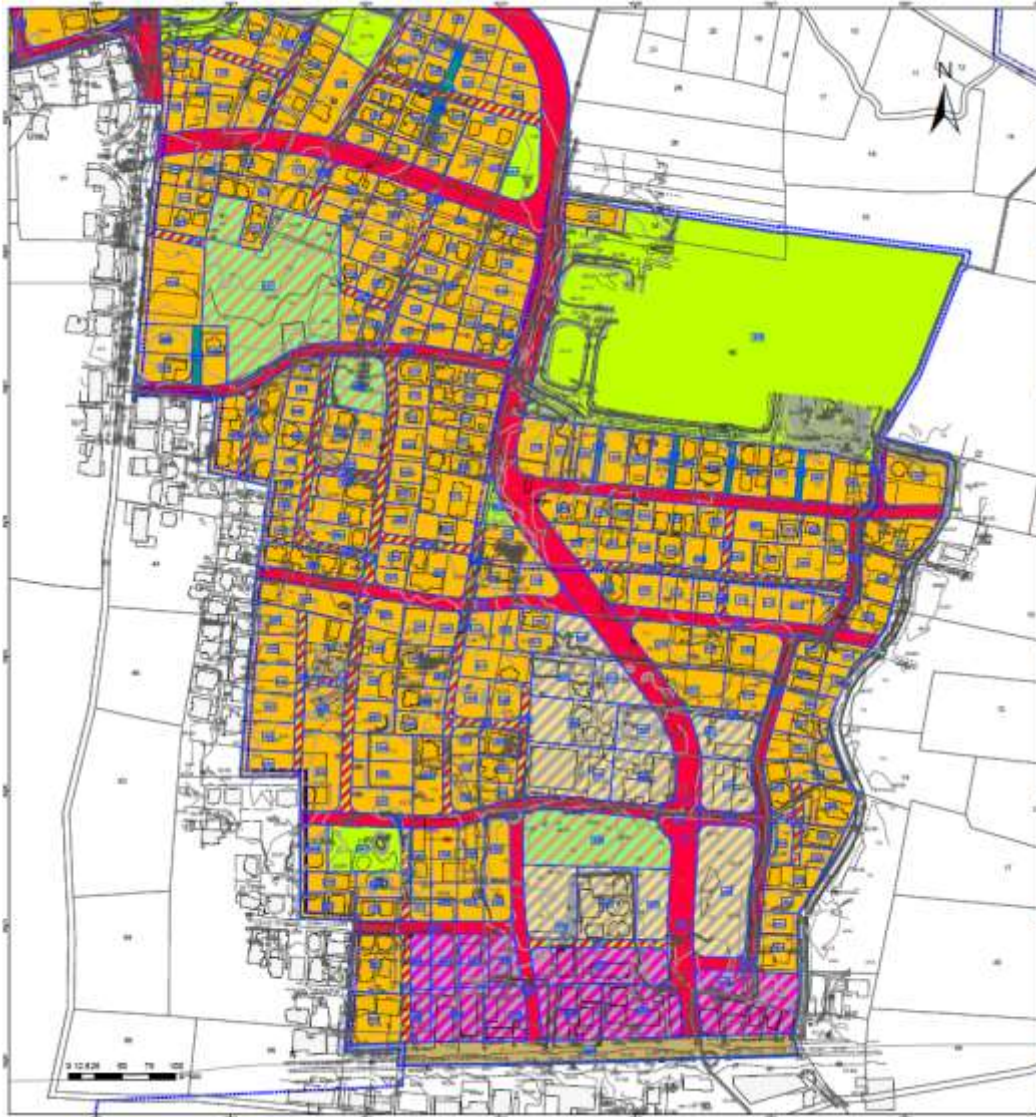
מצב מוצע על רקע צילום אוויר



מצב מוצע - צפוני



מצב מוצע - דרומי



ניתוח כמותי ליעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	מצב מוצע*	הפרש בין מאושר- מוצע	הערות מחלקת התכנון
דרך מאושרת	מ"ר	80,190.12	7,629.08	561.0472	חל שינוי
דרך מוצעת	מ"ר		204,419.13		
דרך משולבת	מ"ר		327.67,45		
דרך משולבת	מ"ר		6.7645327		
מגורים	מ"ר	8113.07,79			
ספורט ונופש	מ"ר	189.67,67			
מגורים ב'	מ"ר		228.82,571		

		185.59,37		מ"ר	מגורים ומסחר
			103,938.86	מ"ר	קרקע חקלאית
		534.51,26		מ"ר	מסחר ותעסוקה
		973.6967		מ"ר	ספורט ונופש
		64.2374		מ"ר	שביל
		541.41,21		מ"ר	ש.צ.פ.
		602.08,51		מ"ר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		374.24,1057	1049431.7		סכ"כ

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

מצב מוצע		
ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,629.08	0.72
דרך מוצעת	204,419.13	19.33
דרך משולבת	45,327.67	4.29
מבנים ומוסדות ציבור	21,557.63	2.04
מגורים ב'	571,228.82	54.02
מגורים ומסחר	37,185.59	3.52
מסחר ותעסוקה	26,534.51	2.51
ספורט ונופש	67,973.69	6.43
שביל	2,374.64	0.22
שטח ציבורי פתוח	21,541.41	2.04
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	51,602.08	4.88
סה"כ	1,057,374.24	100

הערות לגבי עריכת התכנית:	
מצ מוצע 2 + מצב מאושר 2 + הוראות +	

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:	
3006/טר	שינוי
281/מח	כפיפות

סיכום והמלצת מהנדס הוועדה :

עניינה של תכנית בסמכות מחוזית לפיתוח המתחמים 12,13 במסגרת יישום תכנית המתאר לעיר טירה מס' מח281 המאושרת משנת 2017 .
 התכנית עוסקת בפיתוח אזור שנמצא בלב לבה של שכונת מגורים קיימת ומתפקדת שלא זכתה לקידום תכנון במשך שנים רבות .
 התכנית הינה חלק מפרויקט רחב היקף לקידום תכנון מפורט במתחמי ההרחבה של תכנית המתאר אשר הוחל ביוזמת עיריית טירה וזאת לאחר גיבוש מתווה מוסכם עם הוועדה המחוזית ומשרד הפנים ...

המטרה של הפרויקט והתכנית המוצעת היא הסדרת אזורי הפיתוח הקיימים להעלאת איכות החיים בתוך השכונה הקיימת בצפון ובצפון מזרח העיר, קידום תכנון מותאם ועידוד הוצאת היתרים כמינוף כלכלי-חברתי לרשות ולתושבים כאחד .
 על מנת לדאוג לתכנון עתידי נכון, קיים צורך לסגור את הפער הקיים של אי תכנון בשכונות הקיימות, ולדאוג לתכנון עתידי הולם ונכון לצרכי הישובים.
 התכנית מתמקדת בשטחים המוגדרים כשטחים חקלאיים לפי הייעודים הסטטוטוריים המאושרים במתחמים 12,13 בתכנית המתאר, אולם בפועל הם כוללים פיתוח ובנייה קיימת.
 ההצעה היא ייזום של תכניות מפורטות לשינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח למגורים, שטחים לצורכי ציבור ומערך דרכים מושכל ומותאם לשכונה מודרנית .
 שטח התכנית כ-1,050 דונם, עבור קיבולת של כ-4408 י"ח לפי מקדם 70 % מימוש צפיפות ממוצעת של 8 יח"ד לדונם נטו .

התכנית מציעה את השינויים כלהלן :

הסדרת מערך הכבישים הקיים ולהציע דרכים, שבילים ומעברים חדשים בהתאם לצרכים של השכונה ובקנה אחד עם התכנית הכוללת של היישוב ;
 הסדרת מעמד הבניה הקיימת ולאפשר הוצאת היתרי בניה לכל המבנים הקיימים כפי שהם קיימים בפועל על פני השטח ;משנה את ייעודם של השטחים החקלאיים למגורים, שטחי ציבור, ולדרכים .
 התכנית מתייחסת לשטחים בבעלות פרטית צמודי דופן לשטחים מאושרים ע"פ תכניות מאושרות צמודות לאזור התכנית .
 מן הראוי לציין כי בטרם התחלת ההליך התכנוני הושקע מאמץ לאיסוף חלוקות פנימיות מוסכמות בין בעלי החלקות על מנת לחסוך בהתנגדויות עתידיות ובנוסף קוימו לא מעט ישיבות פרה רולינג עם הצוות המקצועי של לשכת התכנון המחוזית –מרכז.
 לאור כל האמור, הריני להמליץ בפני חברי המליאה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על קידום התכנית להפקדה בהקדם האפשרי .

המלצות

להמליץ בפני ועדה מחוזית להפקיד את התוכנית

סעיף: 2

תוכנית מפורטת: 403-1029693

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 202303 בתאריך: 20/03/2023 בשעה: 11:00

שם: ניווד שטחים

נושא: דיון לאישור

ר ש ו ת טירה

שטח התוכנית: 4,536,000.000 מ"ר

סמכות: סמכות ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	טר/במ/3005

בעלי עניין:

*מגיש:

טירה טירה

*יזם:

פואד עבדאלחי

*מתכנן:

פואד עבדאלחי

טירה טירה

בשאה פהמי

חאלד עאזם

גושים וחלקות

חלקי חלקות:

גוש: 7777 ח"ח 2

מגרשים לתכנית: 12/ בשלמותו מתכנית: טר/במ/3005

מטרות התכנית

@NN@חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים

הערות בדיקה

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי של הועדה

חוות דעת היועץ המשפטי לוועדה

חוות דעת מהנדס הועדה:

עורך חוות הדעת:		תאריך:
אד' עמאד חאג' פרח – מהנדס העירייה		25/5/22
בודק התוכנית:		
רשא סמארה		
זיהוי התכנית		
מספר התכנית: 403-1029693	מגיש התכנית:	עורך התכנית:
שם התכנית –	רשות מקומית – טירה	בשאה פהמי
שטח התכנית: 4.536 דונם,	פואד עבד אלחי --	
גרסת הדפסה - הוראות 10 תשריט: 7	ספיר(פרטי)	
כתובת: טירה		

גושים וחלקות:

גושים	7777				
חלקות בשלמות					

חלקי חלקות	2				
עיקרי התכנית: ג. מטרות התוכנית הסדרת החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים. ד. עיקרי הוראות התוכנית : (1) חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים (2) שינוי בקווי בניה . (3) שינוי בהוראות בדבר בינוי					

מיקום התכנית:
התכנית המוצעת ע"ג תכנית מפורטת מאושרת במ/טר/3005
מצב מאושר



מצב מוצע :



1. ניתוח כמותי לייעודי קרקע במצב מאושר – מצב מוצע

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	מצב מוצע*	הפרש בין מאושר-מוצע	הערות מחלקת התכנון
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מ"ר	1735.58	1686.82	48.76	הפרש לא קטן
מגורים ב'	מ"ר	2800.37	2849.08	48.71	הפרש לא קטן

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

א. תיאור כמותי (ייעודי קרקע) של המוצע בתכנית:				
ייעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים מ"ר
		מ"ר	%	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		1686.82	37.19	
מגורים ב'		2849.08	62.81	
סה"כ		4535.9	100	

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

ייעוד קרקע	מאושר ע"פ תוכנית מאושרת מס' במ/טר/3005	מוצע ע"פ התוכנית	הערות לגבי השינוי המוצע
אחוזי בניה עיקריים	30% לכל קומה מותר 3 קומות	90% עבור כל מגרש (30% לכל ק מותר 3 ק)	-
אחוזי בניה לשירות	5% משטח המגרש	5% משטח המגרש	
אחוזי בניה כוללים	95%	95%	
מס' קומות	3	3	
גובה מבנה	12	12	
תכסית קרקע	35%	35%	

הערות לגבי עריכת התכנית:
לתכנית צורף : מצב מוצע + מצב מאושר + תקנון +

התאמת התכנית לתכניות מתאר ומפורטות:	
3005/טר	סוג יחס הוא שינוי

הליך קידום התכנית והשתלשלות העניינים :

1. הוחלט בישיבת ועדה מקומית (202205) : שנערכה ב: 27/07/22 להפקדת התוכנית בתנאים.
2. לאחר קיום תנאי ההחלטה הונפק פרסום לפי סעיף 89. לחוק ונמסר ליוזם ביום 1/11/22
3. הודעה על הפקדת התוכנית פורסמה בעיתונים ביום 18/11/22
4. הודעה על הפקדת התוכנית פורסמה ברשומות ביום 13/11/22 בילקוט הפרסומים מס' 10897 עמוד 858 .
5. התוכנית נשלחה לבדיקת השר לפי סעיף 109 לחוק , והיא נקבעה כאינה טעונה אישור . בכפוף לתיקונים שצוינו בגוף המכתב
6. נשלחו הודעות לבעלי העניין בקרקע לפי תקניה 10.(א)
7. הודעה על הפקדת התוכנית נתלתה בגבולות המגרש , בלוח המודעות של הועדה ולוח המודעות של המועצה . צורפו תמונות .
8. לאחר תום תקופת ההפקדה נרשם שלא נתקבלו התנגדויות.

לאור כל האמור :

ממליצים לאשר את התכנית למתן תוקף בעדר התנגדויות ובכפוף לתיקונים טכניים של מחלקת התכנון ושל לשכת התכנון המחוזית.